



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-1710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lasarettet 1	1944-01-01	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 360
<b>Totalt 60 objekt</b>		<b>3 360</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jessica Grünbaum	Ordförande
Birgitta Pettersson	Ledamot
Maria Sundberg	Ledamot
Mona Hedlund	Ledamot
Mattias Högman	Ledamot
Sofia Nyberg	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Grünbaum, Sofia Nyberg och Maria Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Grünbaum och Mona Hedlund. .

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lena Fjällström och Maj-Britt Herpman, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,1%.

En förändring av årsavgiften med +6,7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-06, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 442 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Målning av garage samt källarfönster. Byte av tvättmaskin samt torkutrustning. Åtgärder av värmesystemet.
2022	Åtgärder av värmesystemet
2023	Byte av lås i entrédörrar. Underhålls-spolning. Filmning av stammar. Byte av garage-armaturer.
2024	Relining avlopp hus 19-27. Byte armatur entrétak.
2025	Re-lining avlopp hus 7-17. I tvättstuga har armatur bytts samt ett arbete med golvbrunnarna gjorts.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Vindskivor trä, byte samt strykning. Takplåt byte. Landgångar och snörasskydd byte. Radiatorer byte. Renovering föreningslokal.
2027	Cirkulationspump, vatten, byte. Träpanel fasad strykning 2ggr. Sockel puts, lagning och strykning. Träfönster gavel strykning. Radiatorer byte. Dörrar trä med glasruta 1g strykning. Dubbeldörrar trä med glasruta 1g strykning.
2028	Grus körbar omläggning. Dränledning plast, byte vid 2-5 meter. Träfönster treglas, strykning utsida. Energideklarationer bostäder. Byte centrifug och torktumlare.
2029	Träfönster treglas strykning utsida. Fönsterdörr trä treglas dubbel, strykning utsida. Byte tvättmaskin.

**Medlemsinformation**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	155	176	234	179
Skuldsättning, kr/kvm	3 122	3 215	2 702	2 784	2 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 122	3 215	2 702	2 784	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	400	331	321	266	239
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	1 050	1 007	943	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 118	1 051	1 015	993	785
Nettoomsättning, tkr	3 757	3 530	3 397	3 230	2 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-496	63	-38	112	215
Soliditet, %	15	18	20	19	18

**Upplysningar vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på kostnader i samband med ett pågående försäkringsärende, där en VVC-ledning har gått sönder och orsakat vattenskador i flera av föreningens byggnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 107 273kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 6,7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	54 000	0	0	54 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 100	0	0	1 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 886 459	0	335 978	2 222 438
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 941 559</b>	<b>0</b>	<b>335 978</b>	<b>2 277 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	526 380	63 433	-335 978	253 834
Årets resultat, kr	63 433	-63 433	-496 409	-496 409
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>589 813</b>	<b>0</b>	<b>-832 387</b>	<b>-242 575</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 531 372</b>	<b>0</b>	<b>-496 409</b>	<b>2 034 963</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 442 000kr samt ianspråktagande skett med 106 021kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	589 813
Årets resultat, kr	-496 409
Reservation till underhållsfond, kr	-442 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 021
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-242 575</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-242 575</b>
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 757 247	3 530 078
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 757 247</b>	<b>3 530 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 239 545	-2 651 242
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 716	-62 381
Personalkostnader	Not 5	-109 338	-140 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-445 310	-364 560
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 871 909</b>	<b>-3 218 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-114 662</b>	<b>311 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245	2 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 992	-250 174
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-381 747</b>	<b>-248 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-496 409</b>	<b>63 433</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-496 409</b>	<b>63 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-496 409</b>	<b>63 433</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 909 050	11 565 241
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>12 909 050</b>	<b>11 565 241</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>12 909 050</b>	<b>11 565 241</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 200	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	228 878	224 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	294 246	269 428
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>528 324</b>	<b>493 622</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	6 718	2 006 718
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 718</b>	<b>2 006 718</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>535 042</b>	<b>2 500 340</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>13 444 092</b>	<b>14 065 581</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 100	55 100
Fond för yttre underhåll	2 222 438	1 886 459
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 277 538</b>	<b>1 941 559</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	253 834	526 380
Årets resultat	-496 409	63 433
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-242 574</b>	<b>589 813</b>

### Summa Eget kapital

**2 034 963** **2 531 372**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 889 500	8 451 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 889 500</b>	<b>8 451 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 599 000	2 350 500
Leverantörsskulder		115 615	120 186
Skatteskulder	Not 12	65 415	40 912
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	24 438	23 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	715 160	547 356
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 519 629</b>	<b>3 082 709</b>

### Summa Skulder

**11 409 129** **11 534 209**

### Summa Eget kapital och skulder

**13 444 092** **14 065 581**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-114 662	311 598
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	445 310	364 560
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>445 310</b>	<b>364 560</b>
Erhållen ränta	245	2 009
Erlagd ränta	-373 295	-243 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-42 402</b>	<b>435 114</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 047	-25 332
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	179 723	37 676
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>149 675</b>	<b>12 344</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107 273</b>	<b>447 458</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 789 119	-1 431 090
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 789 119</b>	<b>-1 431 090</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-313 500	1 724 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-313 500</b>	<b>1 724 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 995 345</b>	<b>740 368</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 229 885</b>	<b>1 489 517</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>234 540</b>	<b>2 229 885</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 744 000	3 528 000
	Övriga primära intäkter	13 247	2 078
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 757 247</b>	<b>3 530 078</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 757 247</b>	<b>3 530 078</b>

I Årsavgift ingår el, fjärrvärme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-389 703	-430 440
	Snö och halk-bekämpning	-49 329	-72 756
	Reparationer	-131 617	-67 666
	Planerat underhåll	-106 022	-93 750
	Försäkringsskador	-449 391	-123 337
	El	-59 308	-53 047
	Uppvärmning	-713 326	-646 261
	Vatten	-572 209	-411 621
	Sophämtning	-91 361	-88 580
	Fastighetsförsäkring	-186 642	-165 326
	Kabel-TV och bredband	-261 870	-270 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 443	-228 150
	Övriga driftkostnader	-325	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 239 545</b>	<b>-2 651 242</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 570	-2 578
	Extern revision	-29 750	-14 500
	Medlemsavgifter	-26 000	-26 000
	Föreningsverksamhet	0	-8 363
	Övriga förvaltningskostnader	-9 396	-10 941
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-77 716</b>	<b>-62 381</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 000	-73 000
	Övriga arvoden	-21 000	-39 000
	Sociala avgifter	-25 338	-28 297
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-109 338</b>	<b>-140 297</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-445 310	-364 560
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-445 310</b>	<b>-364 560</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 484 345	16 465 145
	Ingående anskaffningsvärde mark	101 500	101 500
	Årets investeringar	1 789 119	2 019 200
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>20 374 964</b>	<b>18 585 845</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 020 604	-6 656 045
	Årets avskrivningar	-445 310	-364 560
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 465 914</b>	<b>-7 020 604</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 909 050</b>	<b>11 565 241</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 920 000	22 920 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 500 000	7 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>30 420 000</b>	<b>30 420 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 979 000	11 979 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>11 979 000</b>	<b>11 979 000</b>
	Årets investeringar avser relining.		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	227 822	223 167
	Övriga fordringar	1 056	1 027
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>228 878</b>	<b>224 194</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 246	269 428
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>294 246</b>	<b>269 428</b>

**Not 10 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank

6 718

2 006 718

*Summa Kassa och bank***6 718****2 006 718****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Swedbank

3,09%

2026-11-25

4 445 000

160 000

Swedbank

2,97%

2027-11-25

2 037 000

60 000

Swedbank

4,43%

2026-03-25

2 044 000

56 000

Swedbank

3,37%

2027-12-22

1 962 500

50 000

**10 488 500****326 000**

Långfristig del

3 889 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

110 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 489 000

Kortfristig del

6 599 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

326 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 304 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,38%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 12 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

65 415

40 912

*Summa Skatteskulder***65 415****40 912****Not 13 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond

20 708

23 755

Övriga kortfristiga skulder

3 730

0

*Summa Övriga skulder***24 438****23 755**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	333 588	307 946
	Upplupna räntekostnader	30 339	21 642
	Övriga upplupna kostnader	351 234	217 768
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>715 160</b>	<b>547 356</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sebohus nr 1 i Sandviken, org.nr. 785500-1710

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sebohus nr 1 i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sebohus nr 1 i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jessica Grünbaum

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:41:33



### Maria Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:58:45



### Birgitta Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:54:58



### Sofia Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:02:23



### Mona Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:43:00



### Mattias Högman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:59:01



### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 10:46:55



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 15:37:02



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 10:58:42



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 15:36:28



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.