

Årsredovisning för

Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna

718000-0510

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-22

Roger Hildenborg
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna, 718000-0510 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-04-04 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2011-06-15.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Fruktkorgen 14. Föreningens fastighet består av 3 huskroppar med 8 lägenheter i vardera hus totalt 24 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 958 kvm. Marken är på 5 740 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
19 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1944.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-04-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Hildenborg	Ledamot ordförande
Weronica Ivarsson	Ledamot
Ann-Sofie Andersson	Ledamot
Robert Öhlin	Ledamot
Thomas Harnesk	Ledamot
Rolf Karlsson	Suppleant
Ann-Britt Kent	Suppleant

Revisor: Lars Andersson och Kjell Lindblom

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Maria Hildenborg och Pekka Sinkonen

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av Roger Hildenborg och Weronica Ivarsson

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 24.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34.

Under räkenskapsåret har 5 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av avloppstam med relining mellan lägenheterna 20 C och 20 D pga läcka i avloppssystemet.
- Filmning av hela avloppssystemet har gjorts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Lagat avloppsläckage i lägenhet 24 B.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 084 100	980 043	969 885	890 598
Resultat efter finansiella poster	-435 567	-277 965	-477 177	-70 274
Soliditet, %	67	26	2	26
Sparande per kr/kvm	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm	550	501	495	455
Energikostnad kr/kvm	218	185	171	154
Räntekostnad kr/kvm	30	30	17	8
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	887	699	716	628
Skuldkvot	2	1	1	1
Räntekänslighet	2	1	1	1
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	99	97	100	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Under flera år i rad har fastigheten råkat ut för skador på avloppsstammar och skador på en strömkabel mellan hus 1 och 2. Detta har medfört stora kostnader samtidigt som vi har varit tvungna att börja komma tillrätta med radonvärdena. Dessa har varit extremt höga i en del lägenheter och vi håller fortfarande på att jobba med att få ner värden till de nivåer som är godkända. För att kunna täcka kostnader och ökade avgifter har vi höjt medlemmarnas avgifter och vi kommer att höja avgifterna ytterligare för att kunna finansiera investeringar och underhåll av fastigheten.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	298 408	10 000	131 411	-412 822	-277 965
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				-287 964	277 965
Undehållsfond, avsättning			10 000		
Årets resultat					-435 567
Belopp vid årets slut	298 408	10 000	141 411	-700 786	-435 567

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-700 786
årets resultat	-435 567
Summa balanserat resultat	-1 136 353
disponeras för	
underhållsfond	10 000
balanseras i ny räkning	-1 146 353
Att i ny räkning överförs	-1 136 353

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 084 100	980 043
Övriga rörelseintäkter		4 009	30 000
Summa rörelseintäkter		1 088 109	1 010 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 279 522	-1 065 849
Övriga externa kostnader	3	-66 901	-55 072
Personalkostnader		-53 198	-52 249
Avskrivningar		-62 708	-62 708
Summa rörelsekostnader		-1 462 329	-1 235 878
Rörelseresultat		-374 220	-225 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 891	6 970
Räntekostnader		-63 238	-59 100
Summa finansiella poster		-61 347	-52 130
Resultat efter finansiella poster		-435 567	-277 965
Årets resultat		-435 567	-277 965

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	982 420	1 045 128
Summa materiella anläggningstillgångar		982 420	1 045 128
Summa anläggningstillgångar		982 420	1 045 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 928	9 351
Övriga fordringar		105	22 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 034	48 095
Summa kortfristiga fordringar		97 067	79 591
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		192 647	321 452
Summa kassa och bank		192 647	321 452
Summa omsättningstillgångar		289 714	401 043
SUMMA TILLGÅNGAR		1 272 134	1 446 171

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		298 408	298 408
Upplåtelseavgift		10 000	10 000
Fond yttre underhåll		141 411	131 411
Summa bundet eget kapital		449 819	439 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-700 786	-412 822
Årets resultat		-435 567	-277 965
Summa fritt eget kapital		-1 136 353	-690 787
Summa eget kapital		-686 534	-250 968
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,7	1 390 666	797 144
Summa långfristiga skulder		1 390 666	797 144
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	345 765	571 935
Förutbetalda årsavgifter		77 662	76 085
Leverantörsskulder		61 201	174 114
Skatteskulder		4 592	2 336
Övriga skulder		24 048	24 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	54 734	51 276
Summa kortfristiga skulder		568 002	899 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 272 134	1 446 171

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-435 567	-277 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	62 708	62 708
	<u>-372 859</u>	<u>-215 257</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-372 859	-215 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 476	-73 619
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-331 992	750 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-722 327	461 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	
Omklassificering kortfristig del av lån	226 170	-571 935
Amortering av låneskulder	-32 648	-32 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	593 522	-604 583
Årets kassaflöde	-128 805	-142 612
Likvida medel vid årets början	321 452	464 063
Likvida medel vid årets slut	192 647	321 451

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 077 477	980 062
Övrigt	6 623	
Summa	1 084 100	980 062

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Snöröjning/sandning	4 247	4 110
Summa	4 247	4 110

Reparationer

Löpande underhåll		1 766
Vatten	334 703	73 476
Ventilation		13 325
Elanläggning		175 226
Invändigt	73 293	33 678
Tvättstuga		2 369
Utvändigt	39 424	496
Övrigt	-450	901
Trädgård	130 192	107 259
Ny-, till- eller ombyggnad	-14 693	73 464
Summa	562 469	481 960

Taxebundna kostnader

El	33 788	24 829
Värme	308 907	263 978
Vatten	83 633	74 009
Sophämtning/renhållning	46 256	46 240
Summa	472 584	409 056

Övriga driftskostnader

Försäkring	66 516	21 953
Självrisk	93 279	77 715
Förbrukningsmaterial	581	442
Övrigt	38 470	31 494
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	41 377	39 120
Summa	240 223	170 724

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

1 309 808 1 065 849

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kontorsomkostnader		94
Portokostnader	193	72
Förvaltningskostnader	45 212	43 512
Bankkostnader	7 597	2 195
Övriga externa kostnader	5 000	
Förenings o serviceavgift	8 898	8 098
Förenings o medlemsavgift		800
Övriga externa kostnader, avdragsgilla		300
Summa	66 900	55 071

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 136 407	3 136 407
	3 136 407	3 136 407
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 091 279	-2 028 571
-Årets avskrivning enligt plan	-62 708	-62 708
	-2 153 987	-2 091 279
Redovisat värde vid årets slut	982 420	1 045 128
 Taxeringsvärde byggnader:	18 600 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark:	6 400 000	6 800 000
	25 000 000	22 000 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	345 765	571 935
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 390 666	797 144
	1 736 431	1 369 079

Banklån	Belopp 2025-12-31	Konv.datum	Räntesats
Stadshypotek 370576	69 699	2028-09-01	3,31%
Stadshypotek 371290	400 000	2029-10-30	2,92%
Stadshypotek 360719	315 322	2027-12-01	4,28%
Stadshypotek 360720	177 600	2027-12-01	4,28%
Stadshypotek 372129	487 560	2028-12-01	3,47%
Stadshypotek 361977	94 250	2026-03-01	3,31%
Stadshypotek 360951	192 000	2026-12-01	4,20%
	1 736 431		
 Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
Nästa års amortering	-345 765		
	1 390 666		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	5 494	3 182
Upplupna kostnader	49 240	48 094
	54 734	51 276

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	1 744 600	1 515 100
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Fruktkorgen 14		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-08

Eskilstuna, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Roger Hildenborg
Ordförande

Weronica Ivarsson
Ledamot

Ann-Sofie Andersson
Ledamot

Robert Öhlin
Ledamot

Thomas Harnesk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Lars Andersson
Föreningsvald revisor

Kjell Lindblom
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Sebhohus nr 1
2026-04-08 10.59.45.pdf
(102125 byte)
SHA-512: 2a4892bb8f4e7ee68030190a4a459fb504ba2
fb3de5a7ea2f8c520aad12d8ecf86f931d574d9cb13464
70060c268a032f5eb2495cecd7a6de466165e080c558e

Underskrifter

2026-04-09 16:24:24 (CET)



Anne-Sofie Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 15:58:41 (CET)



Robert Öhlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 13:52:08 (CET)



Roger Hildenborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 12:22:06 (CET)



Thomas Harnesk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 12:28:00 (CET)



Weronica Ivarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 19:59:10 (CET)



Kjell Lindblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 16:49:42 (CET)



Lars Sven Thomas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

62faa7c482f7a300126082b0e74dbc6319cf8d7f48b3b16945908d5c7f496d69ee5f63732d837c8b8ca610b458ff43c3384dc37069062ac083233927806d2a86



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Eskilstuna, org.nr. 718000-0510

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 - 31/12 2025** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Lars Andersson
Föreningsvald revisor

Kjell Lindblom
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Sebohus nr

1.pdf

(132910 byte)
SHA-512: e7d13067aa114881ba539537fcc4180ba86a0
a158a4d7b74a72f6db10ea7e8a779624b08705665af955
aef2a77f32f81c02d35d1382626488976f12e9b6f401a

Underskrifter

2026-04-15 13:28:10 (CET)



Kjell Lindblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:08:21 (CET)



Lars Sven Thomas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

143a513a94775d50a4c500c65d0210863177902a15f5d1d645c11f575b82c8712983bfe23ca8335acc23c10e922ee9148de296c62452ecac098a99fc0c20a850



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.