



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Sebohus Nr 1 | Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sebohus Nr 1 | Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-1710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2022-05-12.

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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 360
Totalt 60 objekt		3 360

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Trine Westerberg	Ordförande
Håkan Pettersson	Ledamot
Mona Hedlund	Ledamot
Ann-Sofie Ekman	Ledamot
Mattias Högman	Ledamot
Erik Rehn	Ledamot
Christer Herpman	Suppleant
Lena Fjällström	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Trine Westberg, Ann-Sofie Ekman, Christer Herpman och Lena Fjällström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Trine Westerberg och Erik Rehn.

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

Valberedning har varit: Maj-Britt Herpman och Anna Wikström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,8%.

En förändring av årsavgiften med +4,3% per 2024-01-01 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 2023-04-27, 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: 233 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2019	Fönsterdörr trä treglas strykning utsida
2020	Inga underhållsåtgärder
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Dörrar trä med glasruta 1 g strykning. Renovering föreningslokal. Relining avlopp. Målning torkrum. Byte armatur entrétag.
2025	Relining avlopp. Byte av armatur tvättstuga.
2026	Vindskivor trä, byte samt strykning. Takplåt byte. Landgångar och snörasskydd byte. Radiatorer byte. Glödljusarmaturer garage byte.
2027	Cirkulationspump, vatten, byte. Träpanel strykning 2ggr. Sockel puts, lagning och strykning. Träfönster gavel strykning. Radiatorer byte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	237	179	176	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 475	2 548	2 610	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 702	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	0
Energikostnad, kr/kvm	321	237	239	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	838	781	724	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	882	785	727	0
Nettoomsättning, tkr	3 397	3 230	2 969	2 750	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	219	215	314	0
Soliditet, %	20	20	18	17	0

Uppllysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -38 tkr. Orsaken till det redovisade negativa resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader, kostnader till följd av vattenskador samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för 2024 med 4,3% (varvid styrelsens budget för 2024 visar på ett positivt resultat). I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen

har påbörjat relining, vilken styrelsen planerar finansiera dels med egna medel samt utökade lån.

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 medför bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
Underhållsfond, kr	1 306 190	0	28 020	1 334 209
S:a bundet eget kapital, kr	1 361 290	0	28 020	1 389 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	926 450	218 503	-28 020	1 116 933
Årets resultat, kr	218 503	-218 503	-38 303	-38 303
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 144 953	0	-66 323	1 078 630
S:a eget kapital, kr	2 506 243	0	-38 303	2 467 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 980 kr

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	1 144 953
Årets resultat, kr	-38 303
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 078 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 078 630
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 397 260	3 229 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 876	106 205
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 409 136	3 335 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 174 086	-1 881 937
Underhåll enligt plan	Not 5	-204 980	-289 093
Övriga externa kostnader	Not 6	-286 008	-291 879
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-124 667	-113 549
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-423 151	-386 384
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 212 893	-2 962 842
RÖRELSERESULTAT		196 243	372 930
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 293	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 839	-154 488
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-234 546	-154 426
ÅRETS RESULTAT		-38 303	218 503

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 910 600	10 333 752
Pågående nyanläggningar	Not 10	588 110	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 498 711</u>	<u>10 333 752</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 498 711</u>	<u>10 333 752</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 482 799	2 027 669
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	628	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	244 495	194 927
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 727 922</u>	<u>2 223 193</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	6 718	6 718
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 718</u>	<u>6 718</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 734 640</u>	<u>2 229 911</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 233 350</u>	<u>12 563 663</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 000	54 000
Upplåtelseavgifter	1 100	1 100
Fond för yttre underhåll	1 334 209	1 306 190
Summa bundet eget kapital	1 389 309	1 361 290
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 116 933	926 450
Årets resultat	-38 303	218 503
Summa fritt eget kapital	1 078 630	1 144 953
Summa eget kapital	2 467 939	2 506 243
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 197 000	6 922 000
Summa långfristiga skulder	4 197 000	6 922 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 881 000	2 432 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15 23 755	23 755
Leverantörsskulder	123 012	168 861
Aktuell skatteskuld	Not 16 16 059	31 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 524 585	479 217
Summa kortfristiga skulder	5 568 411	3 135 420
Summa skulder	9 765 411	10 057 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 233 350	12 563 663

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	196 243	372 930
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	423 151	386 384
Övriga poster	0	-175 612
	<u>619 394</u>	<u>583 702</u>
Erhållen ränta	1 293	62
Erlagd ränta	-235 769	-161 378
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>384 918</u>	<u>422 386</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 598	-30 188
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 079	-315 866
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>319 240</u>	<u>76 332</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-588 110	-802 190
Investeringar/försäljningar av anläggningstillgångar	0	1 002 737
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-588 110</u>	<u>200 547</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-276 000	-276 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-276 000</u>	<u>-276 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-544 870	879
Likvida medel vid årets början	2 034 387	2 033 508
Likvida medel vid årets slut	<u>1 489 517</u>	<u>2 034 387</u>
	<u>-544 870</u>	<u>879</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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	1 741 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 384 000	3 168 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	657	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 715	13 967
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 888	47 600
	3 397 260	3 229 567
*I årsavgiften ingår el, fjärrvärme, vatten, tv och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	106 205
Elstöd	11 876	0
	11 876	106 205
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-174 695	-208 247
El	-48 616	-42 720
Uppvärmning	-685 018	-573 258
Vatten	-343 974	-278 071
Renhållning	-109 625	-100 300
TV, bredband, iptelefoni	-248 856	-237 750
Serviceavtal	-85 561	-58 311
Förvaltningskostnader	-117 726	-74 528
Försäkringar	-126 579	-111 057
Fastighetsskatt	-185 400	-185 400
Övriga driftskostnader	-48 036	-12 296
	-2 174 086	-1 881 937
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Låsbyte	-81 826	-88 546
Värmeåtgärder	-81 279	-200 547
Belysning	-41 875	0
	-204 980	-289 093
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 875	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-223 723	-215 592
Kostnader överlåtelse och panter	-10 030	-12 770
Konsulter	-2 380	0
Förbrukningsinventarier	0	-21 018
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
	-286 008	-291 879
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-84 500	-88 500
Vicevårdsarvode	-15 000	0
Sociala avgifter	-25 167	-25 049
	-124 667	-113 549
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-423 151	-386 384
	-423 151	-386 384

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 465 145	15 662 955
Årets investering byggnader	0	802 190
Ingående anskaffningsvärde mark	101 500	101 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 566 645	16 566 645

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 232 893	-5 846 509
Årets avskrivningar byggnader	-423 151	-386 384
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 656 045	-6 232 893

Utgående redovisat värde

9 910 600

10 333 752

Redovisade värden byggnader

9 809 100

10 232 252

Redovisade värden mark

101 500

101 500

Fastighetsbeteckning: Lasarettet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1944	17 820 000	6 900 000	24 720 000	24 720 000
		17 820 000	6 900 000	24 720 000	24 720 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 979 000	11 979 000
Summa ställda säkerheter	11 979 000	11 979 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar: Värmeåtgärder	0	827 125
Årets investering: Värmeåtgärder	0	175 612
Kostnadsfört 20% som underhåll	0	-200 547
Årets Investering: Relining	588 110	0
Omklassificering till Byggnader och mark: Värmeåtgärder	0	-802 190
Utgående värde pågående nyanläggningar	588 110	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	628	597
	628	597

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	165 326	126 579
HSB	39 383	38 320
Övrigt	39 786	30 028
	244 495	194 927

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

Swedbank	6 718	6 718
	<u>6 718</u>	<u>6 718</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Swedbank		1,30%	2024-11-25	4 765 000	160 000
Swedbank		4,07%	2025-11-25	2 157 000	60 000
Swedbank		4,43%	2026-03-25	2 156 000	56 000
				9 078 000	276 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 197 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 116 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 765 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 4 881 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 104 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 698 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	23 755	23 755
	<u>23 755</u>	<u>23 755</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 059	31 587
	<u>16 059</u>	<u>31 587</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	11 625	14 453
Upplupna räntekostnader	14 520	14 450
Upplupen revision	21 500	20 375
Upplupna arvoden	37 000	46 000
Upplupet el, fjärrvärme, vatten	119 076	100 552
Förutbetalda årsavgifter och hyror	284 725	277 300
Övriga upplupna kostnader	36 139	6 087
	524 585	479 217

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Sofie Ekman

.....
Erik Rehn

.....
Håkan Pettersson

.....
Mattias Högman

.....
Mona Hedlund

.....
Trine Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TRINE WESTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:23:49



ERIK REHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:28:25



ANN-SOFIE EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:36:19



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 08:13:12



MONA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:30:16



MATTIAS HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:31:27



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:32:36



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:38:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs 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: 2024-04-24 kl. 08:33:09



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:38:29



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.