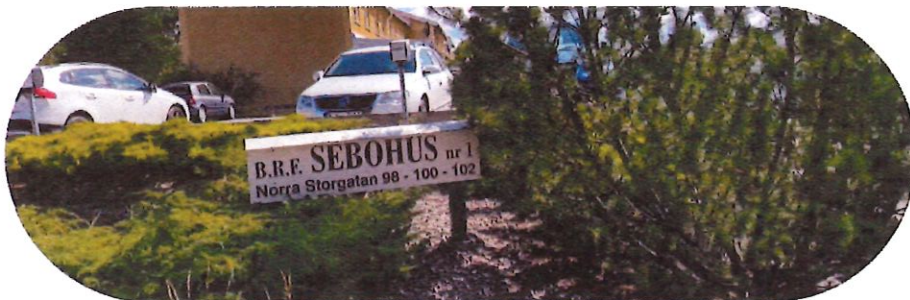


BRF Sebohus nr 1 i Tranås
Org.nr 726500-0112



Årsredovisning 2024 för

Bostadsrättsföreningen

Sebohus nr 1 i Tranås

Org.nr: 726500-0112

Innehållsförteckning:	Sid
Försättssida	1
Ordförande har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisning- och Värderingsprinciper	9
Noter	10
Påskrifter	12

Brf Sebohus nr.1 i Tranås - ordföranden har ordet, 2024

Då har ytterligare ett år gått, ett år som kännetecknats av en hel del oro i världen, men också i vårt land och vår kommun, med bl.a. kraftigt höjda avgifter för fjärrvärme och osäkerhet vad gäller ränteläget, som påverkat situationen för vår bostadsrättsförening.

På grund av detta har styrelsen tagit höjd för ökade kostnader med att avisera en avgiftshöjning på 2% inför det kommande året.

Vi är tacksamma för att brf SEBO-hus nr 1 i Tranås är en gammal och stabil förening, men också en attraktiv bostadsrättsförening att äga en lägenhet i, vilket visas av de allt högre försäljningspriserna som varit under de senaste åren. Dock innebär hösten 2024 en tydlig åtstramning av lägenhetsförsäljningar, förmodligen på grund av förväntningar på att styrräntan ska sänkas.

Föreningen kännetecknas även av hög trivsel och god gemenskap – samt en stabil och god ekonomi, med mycket positiva nyckeltal.

Föreningens visar ett positivt resultat på 24 275 kr för 2024 och med en kassabehållning vid årsskiftet på ca 413.000 kr. Positivt är att föreningens soliditet har ökat och visar nu på 41,1%.

Vårt årsmöte hölls den 17/3, där den enda förändringen i valet av styrelse blev att Cecilia M'Foutiga kom in som ny suppleant efter Johanna Petersson.

Under året har Yvonne Jarl börjat sitt arbete som ny ekonomihanterare (bl.a. för bokföring och årsredovisning), vilket vi vill framföra vårt hjärtliga TACK för.

När det gäller investeringar och underhåll under det gångna året i föreningen har det legat på en lägre nivå än under tidigare år.

Tre ganska stora underhållsarbeten har ändå genomförts:

Byte av stuprör genom altanerna (mellan B och C samt F och G i alla tre husen) – arbetet utfördes av Palmers byggservice, Tranås rörservice och AK's plåt. Dessutom byttes renssilar på de sex stuprören på framsidan.

Det andra stora arbetet, som gjordes av Ströms el, var byte av mätartavlor i alla lägenheter.

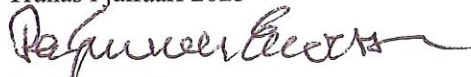
Dessutom togs den stora björken på baksidan ner, samt två buskar, stubbar frästes och området kring parkeringen vid N. Storgatan snyggades till. Entreprenör var Ola Egefalk.

Den sedan tidigare beslutade investeringen av två st. dubbel-laddare genomfördes i början av året. Vi ansökte om, och blev beviljade, bidrag från Naturvårdsverket med 50% för denna investering. Detta bidrag har ännu inte betalats ut.

Under året har vi också hjälpts åt med att hålla snyggt på vår gemensamma tomtmark. Vi har haft städdagar på våren och på hösten, samt ordnat med bortforsling till återvinningscentralen.

Vi har haft ett ägarbyte av våra bostäder under året 2024. Nya medlemmar i föreningen är Edvin Hild-Källman och Amelia Svensson i 98 E. Säljare är Rikard och Linda Linge.

Tranås i januari 2025



Per-Gunnar Enocsson
ordförande

BRF Sebohus nr 1 i Tranås
Org.nr 726500-0112

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sebohus nr 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Bostadsrättsföreningens säte är i Jönköpings län, Tranås kommun.

Information om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen innehar mark med äganderätt.
Framtagen underhållsplan finns för föreningen för åren 2021-2051.

Fastighet och lägenhetsfördelning

På föreningens fastigheter Tulpanen 13 - 15 finns 25 bostadsrättslägenheter och dessa är belägna på Norra Storgatan 98-102 i Tranås. Bostadsrättslägenheterna består av 6 st, 3 rok om vardera 79,2 m², 18 st, 2 rok om vardera 64,8 m² samt 1 st 2 rok om 50m². Dessutom finns 12 carportar samt 13 parkeringsplatser.

Total bostadsyta: 1 691,6 m²
Total biyta: 826,8 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2024-03-17 bestått av:

Ordinarie Per-Gunnar Enocsson, ordförande 1 år
 Andreas Johansson/Brundin, vice ordförande 1 år
 Mona Hild, sekreterare 1 år
 Marie Hagman, kassör 2 år
 Anette Karlsson, ledamot 2 år

Suppleanter Cecilia M'Foutiga
 Britt-Inger Berg

Revisor

Auktoriserad revisor Oscar Landsjö

Förtroendevald revisor Felicia Sannegård 1 år
Förtroendevald suppleant Rikard Linge 1 år

Styrelsen har under året haft 9 (10) protokollförda sammanträden.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året 2024 har 1 (0) stycken överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har gemensamma höst-och vårstädningar inom föreningen. För övrigt så köps fr.o.m. 2020 gräsklippning av gräsytor in av extern entreprenör. Snö- och halkbekämpning köps sedan tidigare in från extern entreprenör.

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av föreningen genom Yvonne Jarl samt Marie Hagman.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsförening. (Detta tillägg ersätter ej hemförsäkring för resp bostadsrättsinnehavare)

Flerårsöversikt (Ytuppgifter enligt taxering 1 691,6 m2 bostäder)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsyta, tkr	992	972	933	887	887	887
Årsavgifter % av rörelseintäkter	91	92	91	95	95	95
Årsavgifter/m2 kr upplåten med bostadsrätt	586	575	552	525	525	525
Resultat efter finansiella poster tkr	24	99	115	-7	88	129
Balansomslutning tkr	4 493	4 692	4 782	4 885	5 030	5 139
Yttre fond tkr	274	277	195	264	265	263
Soliditet %	41,1	38,8	36,0	32,9	32,1	29,7
Kassalikviditet %	97	110	80	93	112	131
Sparande/m2 kr	235	233	257	202	208	220
Energikostnad/m2 (Värme, El, Vatten)	210	179	164	163	150	147
Renhållningskostnad/m2 kr	18	17	17	16	17	15
Underhållskostnad/m2 kr	67	22	37	55	15	10
Övriga externa kostnad/m2 kr (exkl värme,el,vatten, renh, underhåll)	86	97	80	84	75	65
Skuldsättning/m2 kr	1 413	1 533	1 652	1 772	1 891	2 130
Kapitalkostnader/m2 kr	197	201	195	193	189	150
Räntekänslighet %	2,4	2,7	3,0	3,2	3,6	3,8

Nyckeltalsdefinitioner:

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Räntekänslighet: Totala skulder/årsavgifter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i två stycken laddstolpar (med 2 laddpunkter på varje), varav en i carport och en på parkeringen. För denna investering har föreningen hos Naturvårdsverket ansökt om och beviljats bidrag med maximalt 34 625 kronor. Då beslut om utbetalning av beviljat stöd och utbetalning ännu ej erhållits har beloppet ej tagits med i redovisningen. När stödet har erhållits kommer investeringsbeloppet att minskas med motsvarande belopp.

Ombyggnation av takavvattning har skett på de återstående 5 platser som var aktuella.

De större underhållsåtgärder som utförts under 2024 är att samtliga mätartavlor i fastigheterna har bytts ut. Vidare har en stor björk och några buskar sågats ned på föreningens gemensamma ytor. En mindre vattenskada i samband med en ombyggnad i 98 E medförde reparationskostnader avseende värmeledningssystemet, vilket bekostas av föreningen.

Avgifter

Årsavgifterna för bostäder höjdes med 2 % år 2024, det innebär i genomsnitt 586 kr/m² för 2024.

Efter att styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja månadsavgifterna ytterligare med 2 % för 2025. Årsavgifterna för bostäder 2025 uppgår i genomsnitt till ca 599 kr/m².

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 280	277 048	1 525 782
Disposition enligt beslut av årsstämma		-3 045	3 045
Årets resultat			24 275
Belopp vid årets utgång	20 280	274 003	1 553 102

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	1 528 827
Årets vinst	24 275

Summa 1 553 102

Disponeras för

Reservering till fond för yttre underhåll	33 771
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-113 725
Balanserat resultat	1 633 056
Summa	1 553 102

Efter dessa transaktioner uppgår fond för yttre underhåll 194 049

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 085 856	1 054 116
Övriga rörelseintäkter		0	4870
Summa rörelseintäkter		1 085 856	1 058 986
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-643 759	-532 461
Personalkostnader	3	-85 049	-87 543
Avskrivningar		-259 355	-259 364
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-988 163	-879 368
RÖRELSERESULTAT		97 693	179 618
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 418	-80 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 275	98 932
ÅRETS RESULTAT		24 275	98 932
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond (enl stadgar)		-33 771	-33 771
Ianspråktagande av underhållsfond		113 725	36 816
Förändring underhållsfond		79 954	3 045
Resultat efter fondförändring		138 000	135 748

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	4	4 039 518	4 149 228
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 779	15 389
Summa materiella anläggningstillgångar		4 050 297	4 164 617
Summa anläggningstillgångar		4 050 297	4 164 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 920
Skattekonto		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 490	5 130
Summa kortfristiga fordringar		29 494	19 054

Kassa och bank

Kassa och bank		413 168	508 824
Summa omsättningstillgångar		442 662	527 878
SUMMA TILLGÅNGAR		4 492 959	4 692 495

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		20 280	20 280
Fond för yttre underhåll		274 003	277 048
Summa bundet eget kapital		294 283	297 328

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 528 827	1 426 850
Årets resultat		24 275	98 932
Summa fritt eget kapital		1 553 102	1 525 782
Summa eget kapital		1 847 385	1 823 110

Långfristiga skulder

Skulder till Länsförsäkringar Bank	6	2 188 872	2 390 868
------------------------------------	---	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskuld		8 009	16 566
Leverantörsskulder		104 548	96 035
Övriga kortfristiga skulder	7	240 066	241 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 079	124 184
Summa kortfristiga skulder		456 702	478 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 492 959	4 692 495

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

Löpande verksamhet

Rörelseresultat efter avskrivningar

Återläggning avskrivningar

Nedskrivning anläggningar

Finansiella Utbetalningar

Förändring rörelsekapital

Förändring kortfristiga fordringar (-)Ökn(+)Minskn

Förändring kortfristiga skulder(+)Ökn(-)Minskn

Kassaflöde löpande verksamhet

Finansieringsverksamhet

Långfristiga skulder(+)Ökn(-)Minskn

Kassaflöde finansieringsverksamhet

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde investeringsverksamhet

Kassaflöde

Ingående kassa

Utgående kassa

2024-12-31

2023-12-31

97 693

179 618

259 355

259 364

0

0

-73 418

-80 686

283 630

358 296

-10 440

-3 816

-21 815

13 096

-32 255

9 280

251 375

367 576

-201 996

- 201 996

-201 996

- 201 996

-145 035

-13 989

-145 035

-13 989

-95 656

151 591

508 824

357 233

413 168

508 824

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Efter ändring av redovisningsprincip (K3) har byggnader delats upp i 15 komponenter enligt nedan.

Stomme
Inre ytskikt
Fasad
Fönster
Yttertak
Altantak etapp 1
Altantak etapp 2
Trappor
Radonfläktar
Värme och sanitet
Styr- och övervakning
Ventilation
Markanläggningar
Förrådsbyggnad
Övrigt

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader/ombyggnader (K3)
Maskiner och andra tekniska anläggningar

År
10-100
3-5

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätter		991 956	972 516
Avgifter Carport		21 600	21 600
Avgifter parkeringsplatser		60 000	60 000
Avgifter laddstolpar		12 300	0
Summa		1 085 856	1 054 116

I föreningens årsavgifter ingår kostnader såsom värme, renhållning, vatten och avlopp, gemensam el. Se även not 2. Separata avgifter utgår för carport- och parkeringsplats samt laddstolpar.

Not 2	Övriga externa kostnader	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokalhyra		-1 000	-1 000
Städning, trädgård		-3 113	-7 684
Snöröjning		-22 676	-22 933
Gräsklippning		-25 487	-26 478
Reparation och underhåll		-113 725	-36 816
Belysning		-30 404	-26 774
Elförbrukning radonfläktar		-22 154	-27 282
Värme		-243 274	-199 058
Vatten- och avlopp		-59 171	-49 999
Renhållning		-29 991	-28 611
Fastighetsskatt		-35 895	-33 771
Övr. fastighetskostnader		-1 440	0
Fastighetsförsäkring (periodiserad 2024)		-12 387	-38 494
Förbrukningsinventarier		-3796	0
Representation och presenter		-3 285	-2 180
Kontorsmaterial		-2 271	-4 196
Revisionsarvode		-28 000	-21 375
Övriga förvaltningskostnader		-800	-800
Övriga främmande tjänster		-4 890	-5 010
Summa		-643 759	-532 461

Not 3	Personalkostnader	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse		-35 892	-35 084
Revision		-1 226	-1 198
Redovisningstjänster		-30 000	-31 713
Summa		-67 118	-67 995
Sociala avgifter		-17 931	-19 548
(varav pensionskostnader)		0	0
Summa		-85 049	-87 543

Av Bostadsrättsföreningens pensionskostnader avser 0 (0) styrelse. Föreningen saknar anställd personal.

Not 4 Byggnader och mark		2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		9 265 809	9 265 809
Nyanskaffningar		145 035	0
Vid årets slut		9 410 844	9 265 809
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-5 116 581	-4 861 123
Årets avskrivning		-254 745	-255 458
Vid årets slut		-5 371 326	-5 116 581
Redovisat värde vid årets slut		4 039 518	4 149 228
Taxeringsvärde:		11 257 000	11 257 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer		2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		325 635	311 646
Nyanskaffningar		0	13 989
Vid årets slut		325 635	325 635
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-310 246	-306 340
Årets avskrivning		-4 610	-3 906
Utgående ackumulerade avskrivningar		-314 856	-310 246
Redovisat värde vid årets slut		10 779	15 389
Not 6 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	Förfalldatum bunden ränta 2028	620 000	680 000
Länsförsäkringar	Förfalldatum bunden ränta Rörligt	584 872	654 868
Länsförsäkringar	Förfalldatum bunden ränta 2026	620 000	680 000
Länsförsäkringar	Förfalldatum bunden ränta 2025	364 000	376 000
Summa		2 188 872	2 390 868
Totala skulder som förfaller efter 5 år			
1 178 872 kronor			
Not 7 Kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt		20 135	20 184
Sociala avgifter		17 931	19 548
Kortfristiga skulder		202 000	202 000
Kreditinstitut			
Summa		240 066	241 732

BRF Sebohus nr 1 i Tranås
Org.nr 726500-0112

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att informera om.

Not 9 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0

Not 10 Ställda panter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000

Tranås den 24 Februari 2025


Per-Gunnar Enocsson
Ordförande


Andreas Johansson-Brundin
Vice ordförande


Mona Hild
Sekreterare


Marie Hagman


Anette Karlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 Februari 2025


Oscar Landsjö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sebohus nr 1 i Tranås, org.nr 726500-0112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sebohus nr 1 i Tranås för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sebohus nr 1 i Tranås för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås den 25 februari 2025



Oscar Landsjö

Auktoriserad revisor