



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Sebohus Nr 1 | Sandviken

MEDLEM I 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 2024

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 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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
Mattias Högman	Ledamot
Erik Rehn	Ledamot
Sofia Nyberg	Ledamot
Kerstin Isaksson	Suppleant
Christer Herpman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Trine Westerberg, Ann-Sofie Ekman, Lena Fjellström samt Christer Herpman.

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.

Valberedning har varit: Lena Fjellström samt Maj-Britt Herpman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,3%.

En förändring av årsavgiften med +6,1% per 2025-01-01 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 den 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: 646 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
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.
2024	Relining avlopp hus 19-27. Byte armatur entrétak.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining avlopp hus 7-17. Byte av armatur tvättstuga.
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 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	176	234	179	176
Skuldsättning, kr/kvm	3 215	2 702	2 784	2 548	2 610
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 215	2 702	2 784	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	331	321	266	239	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 050	1 007	943	781	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 015	993	785	727
Nettoomsättning, tkr	3 530	3 397	3 230	2 969	2 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	-38	112	215	314
Soliditet, %	18	20	19	18	17

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: (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
Upplåtelseavgifter, kr	1 100	0	0	1 100
Underhållsfond, kr	1 334 209	0	552 250	1 886 459
S:a bundet eget kapital, kr	1 389 309	0	552 250	1 941 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 116 933	-38 303	-552 250	526 380
Årets resultat, kr	-38 303	38 303	63 433	63 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 078 630	0	-488 817	589 813
S:a eget kapital, kr	2 467 939	0	63 433	2 531 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 646.000 kr samt ianspråktagande skett med 93.750 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	1 078 630
Årets resultat, kr	63 433
Reservation till underhållsfond, kr	-646 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	589 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	589 813
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 530 078	3 397 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 876
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 530 078	3 409 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 243 987	-2 174 086
Underhåll enligt plan	Not 5	-93 750	-204 980
Övriga externa kostnader	Not 6	-375 887	-286 008
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-140 297	-124 667
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-364 560	-423 151
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 218 480	-3 212 893
RÖRELSERESULTAT		311 598	196 243
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 009	1 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 174	-235 839
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-248 165	-234 546
ÅRETS RESULTAT		63 433	-38 303



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 565 241	9 910 600
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	588 110
Summa materiella anläggningstillgångar		11 565 241	10 498 711
Summa anläggningstillgångar		11 565 241	10 498 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		223 167	1 482 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 027	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	269 428	244 495
Summa kortfristiga fordringar		493 622	1 727 922
Kassa och bank			
Bank	Not 13	2 006 718	6 718
Summa kassa och bank		2 006 718	6 718
Summa omsättningstillgångar		2 500 340	1 734 640
SUMMA TILLGÅNGAR		14 065 581	12 233 350

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 000	54 000
Upplåtelseavgifter	1 100	1 100
Fond för yttre underhåll	1 886 459	1 334 209
Summa bundet eget kapital	1 941 559	1 389 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	526 380	1 116 933
Årets resultat	63 433	-38 303
Summa fritt eget kapital	589 813	1 078 630

Summa eget kapital

2 531 372

2 467 939

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 451 500	4 197 000
Summa långfristiga skulder		8 451 500	4 197 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 350 500	4 881 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	23 755	23 755
Leverantörsskulder		120 186	123 012
Aktuell skatteskuld	Not 16	40 912	16 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	547 356	524 585
Summa kortfristiga skulder		3 082 709	5 568 411

Summa skulder

11 534 209

9 765 411

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 065 581

12 233 350

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	311 598	196 243
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	364 560	423 151
	676 157	619 394
Erhållen ränta	2 009	1 293
Erlagd ränta	-243 052	-235 769
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	435 114	384 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 332	-49 598
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	37 676	-16 079
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	447 458	319 240
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 431 090	-588 110
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 431 090	-588 110
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 724 000	-276 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 724 000	-276 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	740 368	-544 870
Likvida medel vid årets början	1 489 517	2 034 387
Likvida medel vid årets slut	2 229 885	1 489 517
	740 368	-544 870

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 528 000	3 384 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	657
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 958	9 715
Övriga primära intäkter och ersättningar	120	2 888
	3 530 078	3 397 260
I Årsavgift ingår el, fjärrvärme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	11 876
	0	11 876
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-191 003	-174 695
El	-53 047	-48 616
Uppvärmning	-646 261	-685 018
Vatten	-411 621	-343 974
Renhållning	-88 580	-109 625
TV, bredband, iptelefoni	-270 309	-248 856
Serviceavtal	-93 355	-85 561
Förvaltningskostnader	-85 394	-117 726
Försäkringar	-165 326	-126 579
Fastighetsskatt	-228 150	-185 400
Övriga driftskostnader	-10 941	-48 036
	-2 243 987	-2 174 086
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Belysning	-93 750	-41 875
Föregående år	0	-163 105
	-93 750	-204 980
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-23 875
Övriga förvaltningskostnader	-324 447	-223 723
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-10 030
Föreningsverksamhet	-8 363	0
Konsulter	0	-2 380
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
	-375 887	-286 008
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 000	-84 500
Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
Övriga arvoden	-24 000	0
Sociala avgifter	-28 297	-25 167
	-140 297	-124 667
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-364 560	-423 151
	-364 560	-423 151

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 465 145	16 465 145
Årets investering byggnader: Relining	2 019 200	0
Ingående anskaffningsvärde mark	101 500	101 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 585 845	16 566 645

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 656 045	-6 232 893
Årets avskrivningar byggnader	-364 560	-423 151
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 020 604	-6 656 045

Utgående redovisat värde

11 565 241 9 910 600

Redovisade värden byggnader

11 463 741 9 809 100

Redovisade värden mark

101 500 101 500

Fastighetsbeteckning: Lasarettet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1944	22 920 000	7 500 000	30 420 000	24 720 000
		22 920 000	7 500 000	30 420 000	24 720 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

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

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	588 110	0
Årets Investering	1 431 090	588 110
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 019 200	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	588 110

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 027	628
	1 027	628

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	186 642	165 326
HSB	41 047	39 383
Övrigt	41 739	39 786
	269 428	244 495

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

Swedbank

2 006 718

6 718

2 006 718

6 718

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,09%	2026-11-25	4 605 000	160 000
Swedbank		4,07%	2025-11-25	2 097 000	60 000
Swedbank		4,43%	2026-03-25	2 100 000	56 000
Swedbank		3,37%	2027-12-22	2 000 000	37 500
				10 802 000	313 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 451 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

253 500

Lån som ska konverteras inom ett år

2 097 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 350 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 254 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 234 500

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

23 755

23 755

23 755

23 755

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

40 912

16 059

40 912

16 059

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	11 625	11 625
Upplupna räntekostnader	21 642	14 520
Förutbetalda årsavgifter och hyror	307 946	284 725
Upplupet el, fjärrvärme, vatten	116 329	119 076
Upplupna arvoden	37 000	37 000
Upplupna revisionsarvoden	18 500	21 500
Övrigt	34 314	36 139
	547 356	524 585

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Erik Rehn	 Håkan Pettersson	 Mattias Högman
..... Mona Hedlund	 Sofia Nyberg	 Trine Westerberg

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	Richard Ohlsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker 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 HSBs Brf Sebohus Nr 1 i Sandviken för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 18:59:27



ERIK REHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:59:21



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:06:08



SOFIA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:47:31



MONA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:01:13



MATTIAS HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:07:42



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:00:46



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:17:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-24 kl. 15:01:46



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:21:11



HSB – där möjligheterna bor

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.