Årsredovisning
2025



Bostadsrättsföreningen Sebohus nr. 1 i Varberg

749600-0055

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt ”delägare” i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?
Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare
Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt.
Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?
I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för ”skötseln” av föreningen fram till
nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

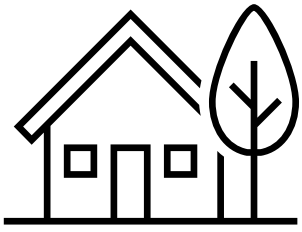
I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?
En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?
En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?
Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys
Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter
Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader
Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader
Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder
De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet
Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond
Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Sebohus nr. 1 i Varberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025–01–01 – 2025–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Brf Sebohus nr. 1 i Varberg, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-20.

Ekonomisk plan
Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 1947-06-05.

Fastighet
Föreningen äger fastigheten Rudan 28 i Varbergs kommun. Fastighetens area är 7 470 kvm. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheten, som är en småhusfastighet, består av 30 bostadsrättslägenheter samt åtta carportar och sju parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 640 kvm.

Lägenhetsfördelning
30 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen innehåller en styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 74 120 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 720 000 kr och markvärde 47 400 000 kr.

Fastighetsavgift
Föreningen betalar fastighetsavgift för varje småhusenhet, antingen takbeloppet eller 0,75 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken. Fastigheterna har deklarerats som färdigställd och fått 1946 som värdeår.

Årsavgifter
Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond
Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2018-02-12. Under de kommande 5 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 3 407 tkr.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Kreativ Trädgård om teknisk förvaltning vad gäller yttre skötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Arbetet började med att se över ekonomi genom att bland annat försöka minska våra energikostnader.
Justeringar av bergvärmepump och inställningar för fjärrvärmen.
I samband med det har vi haft kontakt med flera aktörer.
Vi har fortsatt arbetet med att minska våra kostnader. Styrelsemedlemmarna har haft en chattgrupp för att snabbt lösa ev problem.

-Styrelsen har haft elva (11) protokollförda möten samt ett arbetsmöte.
-SeboNytt har delats ut sex (6) gånger för information för medlemmarna.
-Föreningsdagar har vi haft två (2) gånger i Maj och Oktober.
Medlemmarna har hjälpts åt med att städa våra gemensamma ytor som cykelställ, sopställsområden, parkeringen, målningsarbeten, klippt buskar, förrådsstädning, tvättstugan mm.
Kört med kärran till tippen. Det byttes även nya räcken. Avslut med korvgrillning.
-Vi har varit i kontakt med företag angående förberedelse, undersökning inför relining. En så kallad kartering.
-Vi har valt att sköta allmänningar o baksidor inte lägga ut det på entreprenad. Ekonomin gynnas, det är allas ansvar.
-Uppmuntran till att ansluta till Grannsamverkan för ökad trygghet.
-Samverkat med Thuressons inför bygget av Hästhagaporten.
-Förbättrat med att ha endast två tvättider om dagen i tvättstugan.
-Arbetat med att ta fram ett kompendie med information till medlemmarna/lägenheterna. Det kan även vara bra info inför försäljning och mäklarkontakt.
-Efter påtryckning har kommunen klippt träden på gatan, målat nya parkeringslinjer samt snyggat upp.
-En felaktig syll är bytt på nr 62
-Tvättstugan och carportens tak är tvättat.
-Kontroll av tak kommer att ske fortlöpande, två tak är gjorda och fyra återstår.
-Föreningen har välkomnat fyra nya medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.Under året har 4 överlåtelse skett (4 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 39 stycken (42 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-08 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cecilia Lagerström	ledamot, ordförande
Anders Hannedahl	ledamot
Ann-Charlotte Lagerqvist	ledamot
Daevid Eliasson	suppleant
Johan Madsen	suppleant
Kjell Arne Nordtvedt	suppleant

Föreningens Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Leif Lennerkvist	revisor
Anette Carlsson	revisor
Anna Cott	suppleant

Flerårsöversikt (Kr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 055 211	1 909 515	1 812 262	1 744 493
Resultat efter finansiella poster	-39 514	-339 945	-417 609	118 673
Soliditet (%)	72,4	72,1	71,9	71,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	702	666	639
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 007	3 079	3 150	3 222
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 007	3 079	3 150	3 222
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	72	113	93
Räntekänslighet (%)	4,0	4,4	4,7	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	208	180	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	97,1	95,4	96,6
Bokfört värde per kvm boarea	11 223	11 271	11 319	11 367
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	27	28	28
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	90	90	90	90
Ianspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	153	224	0	35

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att föreningen under året haft större underhållskostnader än vanligt.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 038	24 690 000	1 385 658	-3 979 000	-339 945	**21 816 751**
Disposition av föregående års resultat:				-339 945	339 945	**0**
Avsättning till yttre fond			237 600	-237 600		**0**
Ianspråkstagande yttre fond			-403 463	403 463		**0**
Årets resultat					-39 514	**-39 514**
Belopp vid årets utgång	**60 038**	**24 690 000**	**1 219 795**	**-4 153 082**	**-39 514**	**21 777 237**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 153 082
årets förlust	-39 514
	-4 192 596

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-139 236
i ny räkning överföres	-4 290 960
	-4 192 596

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 055 211	1 909 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 055 211**	**1 909 515**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 563 941	-1 730 668
Övriga externa kostnader	4	-93 856	-92 071
Personalkostnader	5	-38 808	-47 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 415	-126 415
Summa rörelsekostnader		**-1 823 020**	**-1 997 035**
Rörelseresultat		**232 191**	**-87 520**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 531	13 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 236	-265 502
Summa finansiella poster		**-271 705**	**-252 425**
Resultat efter finansiella poster		**-39 514**	**-339 945**
Resultat före skatt		**-39 514**	**-339 945**
Årets resultat		**-39 514**	**-339 945**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 628 651	29 755 066
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 628 651**	**29 755 066**
Summa anläggningstillgångar		**29 628 651**	**29 755 066**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 020	997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 172	54 427
Summa kortfristiga fordringar		**68 192**	**55 424**
Kassa och bank			
Kassa och bank		397 675	455 172
Summa kassa och bank		**397 675**	**455 172**
Summa omsättningstillgångar		**465 867**	**510 596**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 094 518**	**30 265 662**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 038	60 038
Uppskrivningsfond		24 690 000	24 690 000
Fond för yttre underhåll		1 219 795	1 385 658
Summa bundet eget kapital		**25 969 833**	**26 135 696**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 153 082	-3 979 000
Årets resultat		-39 514	-339 945
Summa fritt eget kapital		**-4 192 596**	**-4 318 945**
Summa eget kapital		**21 777 237**	**21 816 751**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 749 700	7 938 500
Summa långfristiga skulder		**7 749 700**	**7 938 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	188 800	188 800
Leverantörsskulder		91 956	77 178
Skatteskulder		21 291	7 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	265 534	236 462
Summa kortfristiga skulder		**567 581**	**510 411**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 094 518**	**30 265 662**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-39 514	-339 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		126 415	126 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**86 901**	**-213 530**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 768	-9 055
Förändring av leverantörsskulder		14 778	21 758
Förändring av kortfristiga skulder		42 392	-44 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**131 303**	**-245 727**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-188 800	-188 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-188 800**	**-188 800**
Årets kassaflöde		**-57 497**	**-434 527**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		455 172	889 699
Likvida medel vid årets slut		**397 675**	**455 172**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-70 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad (%)
Fastighetens belåningsgrad defineras som föreningens lån hos kreditinstitut genom fastighetens bokförda värde per balansdagen.

Skuldränta (%)
Genomsnittlig skuldränta defineras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	**2024-01-01 -2024-12-31**
Årsavgifter bostäder	1 992 811	1 853 280
Hyror parkeringsplatser	53 640	50 880
Pant- och överlåtelseavgifter	8 760	5 355
	2 055 211	**1 909 515**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, renhållning samt abonnemang för tv, bredband. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsel	-104 435	-71 058
Värme	-290 826	-308 362
Vatten och avlopp	-205 550	-170 322
Städning och renhållning	-85 934	-70 201
IT-kostnader	-95 705	-91 914
Yttre fastighetsskötsel	-169 882	-211 819
Reparation av fastighet	-85 349	-72 508
Underhåll av fastighet	-139 236	-403 463
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-321 676	-285 750
Fastighetsförsäkring	-45 686	-35 815
Övriga lokalkostnader	-19 662	-9 456
	-1 563 941	**-1 730 668**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsmaterial	-6 928	-11 854
Redovisningstjänster	-54 249	-52 749
Konsultarvoden	-4 266	0
Bankkostnader	-2 700	-2 700
Övriga externa kostnader	-15 120	-17 320
Pant- och överlåtelseavgifter	-10 593	-7 448
	-93 856	**-92 071**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-33 000	-39 000
Sociala kostnader	-5 808	-8 881
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**-38 808**	**-47 881**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 363 970	7 363 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 363 970**	**7 363 970**
Ingående avskrivningar	-2 298 904	-2 172 489
Årets avskrivningar	-126 415	-126 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 425 319**	**-2 298 904**
Ingående uppskrivningar	24 690 000	24 690 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**24 690 000**	**24 690 000**
Utgående redovisat värde	**29 628 651**	**29 755 066**
Taxeringsvärden byggnader	26 720 000	26 720 000
Taxeringsvärden mark	47 400 000	47 400 000
	74 120 000	**74 120 000**

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 994 500	7 183 300
	6 994 500	**7 183 300**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank 727-8	1,21	2026-01-31	1 308 500	1 341 300
Varbergs Sparbank 668-2	3,88	2028-04-30	2 550 000	2 610 000
Varbergs Sparbank 729-2	3,83	2029-04-30	4 080 000	4 176 000
			7 938 500	**8 127 300**
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)			188 800	188 800

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	43 853	44 887
Förutbetalda intäkter	182 255	152 149
	265 534	**236 462**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 751 550	9 751 550
	9 751 550	**9 751 550**

Årsredovisningen beslutades 20 / 4 2026

Varberg 20 / 4 2026

Cecilia Lagerström
Ordförande

Ann-Charlotte Lagerqvist

Anders Hannedahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 4 2026

Leif Lennerkvist
Revisor

Anette Carlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Sebohus nr 1 i Varberg

Organisationsnummer 749600-0055

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Sebohus nr 1 i Varberg
för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Sebohus nr 1 i Varberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg 20/4 2026

Anette Carlsson
Revisor

Leif Lennerkvist
Revisor

Cecilia Lagerström
Cecilia Lagerström
ordförande

Ann-Charlotte Jungkvist
STYRELSEN/SEKRETERARE