

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| TALGOXEN 19 | 1944 | Vaxholm |
| TALTRASTEN 25 | 1945 | Vaxholm |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

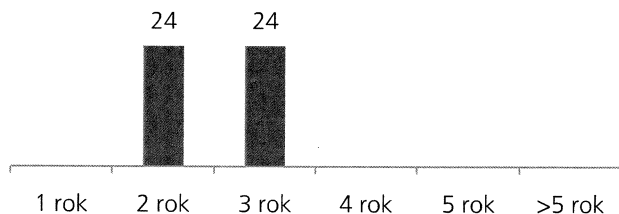
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 360 m², varav 3 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Renovering av fönster, balkong och ytterdörrar | 2012 - 2014 | Enligt avtal |
| Snörasskydd | 2011 | |
| Renovering utv. skärmtak | 2010 - 2020 | Löpande vid behov |
| Kulvert | 2008 | Byte kulvertar |
| Värmesystem | 2007 - 2008 | Byte radiatorventiler, strypventiler |
| Isolering av vindar | 2007 | Samtliga längor |
| Fuktisolering | 2006 - 2007 | Samtliga längor |
| Grönområden | 2006 - 2007 | Återställning i samband med fuktisolering |
| Renovering av balkonger | 2006 - 2007 | Altaner A-G |
| Byte av elementtermostater | 2006 - 2007 | Samtliga längor |
| Miljöstation | 2005 | |
| Fasadmålning | 2001 - 2002 | Förbättringsmålning 2008 |
| Närvärme | 2000 | |
| Elstamsbyte | 1994 | |
| Markanläggning | 1991 | |
| Rörstamsbyte | | 1994+1998+1999 |
| Tvättstuga | | 1999 & 2005 |
| Omläggning av tak | | 1996 & 1998 , Renovering takfötter 2009-2010 |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|---|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm |
| Lägenhetsförteckning | Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning | T.I.A. i Vaxholm AB |
| Värmeväxlare med tillhörande utrustning | Vaxholms Värmeservice AB |
| Kabel TV | Bild AT.se |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 48 st.
Överlåtelse under året: 7 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Styrelsen

| | | |
|---------------------|-------------|------------------|
| Eva Ekberg | Ordförande | |
| Erik Wiklund | Sekreterare | t o m 2013-07-29 |
| Elisabeth Oldengren | Kassör | |
| Sven Grahn | Ledamot | |
| Christer Kilgren | Ledamot | |

| | | |
|--------------------|-----------|-------------------------------|
| Malin Håkansson | Suppleant | |
| Anne-Marie Dahlman | Suppleant | Sekreterare fr o m 2013-07-30 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne-Marie Dahlman, Elisabeth Oldengren, Malin Håkansson och Sven Grahn.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Owe Mårtensson | Ordinarie Extern | Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB |
| Annika Wall | Ordinarie Intern | |
| Helena Braun Thörn | Suppleant Intern | |

Valberedning

| | |
|------------------------|----------------|
| Håkan Mannbrink | |
| Cilla Holmström Jutell | Sammankallande |
| Cathy Grahn | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har arbetet med renovering av fönster, altan- och ytterdörrar fortsatt enligt plan, år 2/3. Huslänga C, D samt halva E färdigställt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 slutförs det planerade arbetet med renovering av fönster, altan- och ytterdörrar, år 3/3. Återstår halva huslänga E samt hela F och G.

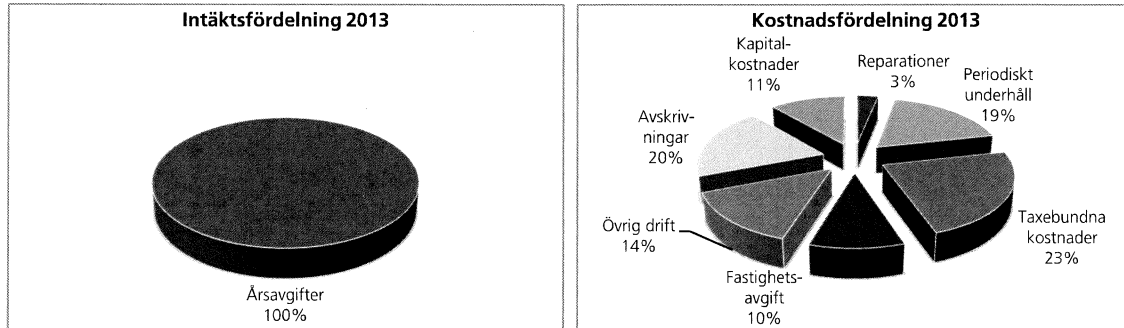
Under 2015 planeras renovering och målning av fasader.

Föreningens ekonomi

Långtidsbudgeten kommer behöva arbetas om med anledning av införandet av nya redovisningsregler i januari 2014.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 m² bostäder.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 836 | 882 | 890 | 839 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 239 | 3 266 | 6 126 | 6 290 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 12 | 13 | 15 | 18 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 157 | 155 | 143 | 163 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 41 | 48 | 30 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 115 | 145 | 218 | 203 |

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | -581 547 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -674 967 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -163 515 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -1 420 029 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs 553 828
-866 201

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

| RESULTATRÄKNING | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 808 144 | 2 964 162 |
| Övriga rörelseintäkter | | 217 | 2 158 |
| | | 2 808 361 | 2 966 320 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -200 457 | -178 119 |
| Reparationer | | -106 484 | -90 482 |
| Periodiskt underhåll | | -624 753 | -426 707 |
| Taxebundna kostnader | | -793 406 | -845 968 |
| Övriga driftskostnader | | -156 891 | -164 767 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -339 552 | -327 600 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -131 025 | -207 068 |
| Avskrivningar | | -663 941 | -667 629 |
| | | -3 016 509 | -2 908 340 |
| RÖRELSERESULTAT | | -208 148 | 57 980 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 11 942 | 15 434 |
| Räntekostnader | | -385 342 | -486 836 |
| | | -373 400 | -471 402 |
| ÅRETS RESULTAT | | -581 547 | -413 422 |

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 19 332 131 | 19 980 801 |
| Maskiner och inventarier | Not 4 | 40 082 | 55 353 |
| | | 19 372 213 | 20 036 154 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 1 600 | 1 600 |
| Reversfordringar | | 416 667 | 416 667 |
| | | 418 267 | 418 267 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 19 790 480 | 20 454 421 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 3 |
| Övriga fordringar | | 38 385 | 276 530 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | 79 999 | 62 475 |
| | | 118 384 | 339 008 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 689 | 9 052 |
| SBC klientmedel i SHB | | 662 334 | 660 357 |
| | | 663 024 | 669 410 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 781 408 | 1 008 417 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 571 888 | 21 462 838 |

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 56 690 | 56 690 |
| Kapitaltillskott | | 10 000 008 | 10 000 008 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 553 829 | 817 014 |
| | | 10 610 527 | 10 873 712 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -838 483 | -688 245 |
| Årets resultat | | -581 547 | -413 422 |
| | | -1 420 030 | -1 101 668 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 9 190 497 | 9 772 045 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 10 882 414 | 10 973 625 |
| | | 10 882 414 | 10 973 625 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 121 398 | 144 787 |
| Skatteskulder | | 24 380 | 255 910 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 138 696 | 112 092 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 214 503 | 204 380 |
| | | 498 977 | 717 169 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 20 571 888 | 21 462 838 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 23 866 400 | 23 866 400 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,50% | 1,50% |
| Fastighetsförbättringar | 3,33% | 3,33% |
| Standardförbättringar | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fastighetsrenovering | 2,50% | 2,50% |
| Soprum/sophus | 5,00% | 5,00% |
| Tak | 3,33% | 3,33 % |
| Markanläggning | Fullt avskriven | 5,00% |
| Markinventarier | 4,00% | 4,00% |
| Underhållslånepost | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Maskiner | 10,00% | 10,00% |
| Inventarier | 10,00% | 10,00% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgifter och Hyror | | |
| Årsavgifter | 2 808 144 | 2 964 162 |
| | 2 808 144 | 2 964 162 |
| Not 2 | | |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 119 544 |
| Fastighetsskötsel gård entrepr | 157 740 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 13 363 | 41 138 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 3 375 |
| Gemensamma utrymmen | 194 | 334 |
| Gård | 11 640 | 1 805 |
| Serviceavtal | 7 639 | 9 310 |
| Förbrukningsmateriel | 5 741 | 2 613 |
| Brandskydd | 4 140 | 0 |
| | 200 457 | 178 119 |

| Forts. Not 2 | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 16 374 | 7 746 |
| Entré/trapphus | 0 | 283 |
| Lås | 8 437 | 0 |
| VVS | 13 275 | 16 935 |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 388 | 2 060 |
| Elinstallationer | 10 943 | 6 275 |
| Tak | 6 338 | 8 194 |
| Balkonger/altaner | 1 544 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 37 875 | 10 950 |
| Vattenskada | 9 310 | 38 039 |
| | 106 484 | 90 482 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Fönster | 624 753 | 426 707 |
| | 624 753 | 426 707 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 40 701 | 42 793 |
| Värme | 525 970 | 522 385 |
| Vatten | 136 561 | 162 082 |
| Sophämtning/renhållning | 90 174 | 118 708 |
| | 793 406 | 845 968 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 95 274 | 101 811 |
| Kabel-TV | 61 617 | 62 956 |
| | 156 891 | 164 767 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 339 552 | 327 600 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 0 | 1 438 |
| Medlemsinformation | 100 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 200 | 1 283 |
| Inkassering avgift/hyra | 1 200 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 20 756 | 29 481 |
| Föreningskostnader | 7 906 | 18 769 |
| Styrelseomkostnader | 10 274 | 6 507 |
| Fritids och Trivselkostnader | 1 773 | 1 976 |
| Förvaltningsarvode | 69 728 | 67 218 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 23 376 |
| Administration | 5 129 | 17 272 |
| Korttidsinventarier | 0 | 9 842 |
| Konsultarvode | 8 750 | 24 696 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 210 | 5 210 |
| | 131 025 | 207 068 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

| Forts. Not 2 | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 74 611 | 74 611 |
| Förbättringar | 568 587 | 568 587 |
| Markanläggning | 0 | 3 689 |
| Markinventarier | 5 473 | 5 473 |
| Maskiner | 10 500 | 10 500 |
| Inventarier | 4 770 | 4 770 |
| | 663 941 | 667 629 |
| | | |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 3 016 509 | 2 908 340 |
| | | |
| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 27 253 688 | 27 253 688 |
| Utgående anskaffningsvärde | 27 253 688 | 27 253 688 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -7 272 887 | -6 620 528 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -648 670 | -652 359 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -7 921 557 | -7 272 887 |
| | | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 19 332 131 | 19 980 801 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 289 387 | 289 387 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 18 168 000 | 18 168 000 |
| Taxeringsvärde mark | 36 336 000 | 36 336 000 |
| | 54 504 000 | 54 504 000 |
| | | |
| Taxeringsvärdets uppdelning | | |
| Bostäder | 54 504 000 | 54 504 000 |
| | 54 504 000 | 54 504 000 |

| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 223 980 | 223 980 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 223 980 | 223 980 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -168 627 | -153 356 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -15 270 | -15 270 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -183 897 | -168 626 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 40 083 | 55 353 |

| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 65 599 | 62 475 |
| Kabel-TV | 14 400 | 0 |
| | 79 999 | 62 475 |

**Not 6
EGET KAPITAL**

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut | Belopp vid årets ingång |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 56 690 | 0 | 0 | 56 690 |
| Kapitaltillskott | 10 000 008 | 0 | 0 | 10 000 008 |
| Fond för yttre underhåll | 553 829 | 163 515 | -426 700 | 817 014 |
| Summa bundet eget kapital | 10 610 527 | 163 515 | -426 700 | 10 873 712 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -838 483 | -163 515 | 13 277 | -688 245 |
| Årets resultat | -581 547 | -581 547 | 413 422 | -413 422 |
| Summa ansamlad förlust | -1 420 030 | -745 062 | 426 699 | -1 101 668 |
| Summa eget kapital | 9 190 497 | -581 547 | -1 | 9 772 045 |

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 817 014 | 901 044 |
| Reservering enligt stadgar | 163 515 | 163 512 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -426 700 | -247 542 |
| Vid årets slut | 553 829 | 817 014 |

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2013-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,210 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2014-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,780 % | 382 414 | 382 414 | 2016-12-01 |
| Stadshypotek AB | 3,520 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2015-03-01 |
| Stadshypotek AB | 3,100 % | 2 000 000 | 0 | 2017-09-30 |
| Stadshypotek AB | 3,520 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2016-06-30 |
| Stadshypotek AB | 2,480 % | 1 000 000 | 1 008 420 | 2014-03-04 |
| Stadshypotek AB | 2,510 % | 2 500 000 | 0 | 2014-01-02 |
| Stadshypotek AB | 0,000 % | 0 | 4 582 791 | Avslutat |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 10 882 414 | 10 973 625 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 10 882 414 | 10 973 625 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 882 414 kr.

| Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 3 912 | 6 300 |
| Värme | 54 479 | 63 809 |
| Sophämtning | 0 | 2 742 |
| Extern revisor | 21 400 | 21 600 |
| Ränta | 58 905 | 17 641 |
| | 138 696 | 112 092 |

VAXHOLM den 6 / 3 2014



Eva Ekberg
Ordförande



Sven Gråhn
Ledamot



Elisabeth Oldengren
Kassör



Christer Kilgren
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den

28 / 3

2014



Owe Mårtensson
Extern revisor



Annika Wall
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm

Org.nr 716400-0890

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2013.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

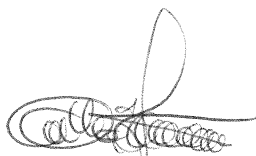
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 28 mars 2014



Owe Mårtensson
Revisor FAR
Godkänd av Revisorsnämnden



Annika Wall
Internrevisor

| BUDGET | Budget 2014 | Utfall 2013 | Budget 2013 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 861 600 | 2 808 144 | 2 808 144 |
| Öresutjämning | 0 | -144 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 361 | 0 |
| | 2 861 600 | 2 808 361 | 2 808 144 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 0 | -158 000 |
| Fastighetsskötsel gård entrepr | -157 740 | -157 740 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | -6 000 | -13 363 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -194 | -500 |
| Gård | -12 260 | -11 640 | -10 000 |
| Serviceavtal | -10 000 | -7 639 | -5 500 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -5 741 | -3 000 |
| Brandskydd | 0 | -4 140 | 0 |
| | -190 000 | -200 457 | -177 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -50 000 | 0 | -50 000 |
| Tvättstuga | 0 | -16 374 | 0 |
| Lås | 0 | -8 437 | 0 |
| VVS | 0 | -13 275 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -2 388 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -10 943 | 0 |
| Tak | 0 | -6 338 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -1 544 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -37 875 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -9 310 | 0 |
| Övrigt | -50 000 | 0 | -50 000 |
| | -100 000 | -106 484 | -100 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -24 000 |
| Fönster | -600 000 | -624 753 | -720 000 |
| | -600 000 | -624 753 | -744 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -43 000 | -40 701 | -45 000 |
| Värme | -525 000 | -525 970 | -500 000 |
| Vatten | -137 000 | -136 561 | -150 000 |
| Sophämtning/renhållning | -95 000 | -90 174 | -115 000 |
| | -800 000 | -793 406 | -810 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -100 000 | -95 274 | -95 000 |
| Kabel-TV | -57 600 | -61 617 | -63 000 |
| | -157 600 | -156 891 | -158 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -341 328 | -339 552 | -340 704 |
| | -341 328 | -339 552 | -340 704 |

| | Budget 2014 | Utfall 2013 | Budget 2013 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Medlemsinformation | -300 | -100 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 0 | -200 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -1 200 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -21 400 | -20 756 | -20 000 |
| Föreningskostnader | -10 000 | -7 906 | -10 000 |
| Styrelseomkostnader | -10 000 | -10 274 | -8 000 |
| Fritids och Trivselkostnader | -2 000 | -1 773 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -71 100 | -69 728 | -66 375 |
| Administration | -5 000 | -5 129 | -5 000 |
| Konsultarvode | -20 000 | -8 750 | -20 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 200 | -5 210 | -5 200 |
| | -145 000 | -131 025 | -136 575 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -74 600 | -74 611 | -74 600 |
| Förbättringar | -568 600 | -568 587 | -568 587 |
| Markanläggning | 0 | 0 | -3 700 |
| Markinventarier | -5 500 | -5 473 | -5 500 |
| Maskiner | -10 500 | -10 500 | -10 500 |
| Inventarier | -18 800 | -4 770 | -4 800 |
| | -678 000 | -663 941 | -667 687 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 011 928 | -3 016 509 | -3 133 966 |
| RÖRELSERESULTAT | -150 328 | -208 148 | -325 822 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 2 000 | 786 | 11 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 176 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 564 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 10 400 | 10 416 | 0 |
| Låneräntor | -335 000 | -384 065 | -350 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -1 277 | 0 |
| | -322 600 | -373 400 | -339 000 |
| RESULTAT | -472 928 | -581 547 | -664 822 |