

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sebohus nr 1 i Vaxholm



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Christer Kilgren	Ordförande
Marie Tid	Sekreterare
Elisabeth Oldengren	Kassör
Olle Blom	Ledamot
Benny Gottfriedz	Ledamot
Sven Grahn	Ledamot

Anne-Marie Dahlman	Suppleant
Katherine Hanly	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne-Marie Dahlman, Christer Kilgren och Marie Tid.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Johan Bergström  
Owe Mårtensson  
Fredrik Björk  
Daniel Da Silva

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB  
Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Anders Backman  
Eva Ekberg  
Cathy Grahn

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 flerbostadshus.

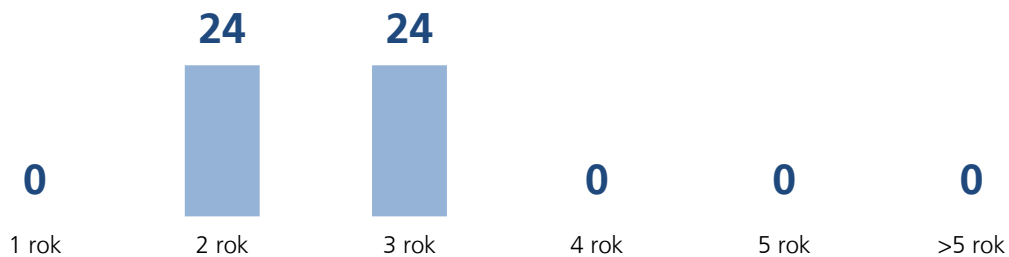
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 360 m<sup>2</sup>, varav 3 360 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamhetslokal	Tvättstuga

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadmålning	2016 - 2017	Enligt avtal
Renovering av fönster, altan- och ytterdörrar	2012 - 2014	Enligt avtal
Snörasskydd	2011	
Renovering utv skärmtak	2010 - 2020	Löpande vid behov
Kulvert	2008	Byte kulvertar
Isolering av vindar	2007	Samtliga längor
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
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	
Elstambyte	1994	
Markanläggning	1991	
Rörstambyte		1994+1998+1999
Tvättstuga		1999 & 2005
Omläggning av tak		1996 & 1998 , Renovering takfötter 2009-2010

### Förvaltning

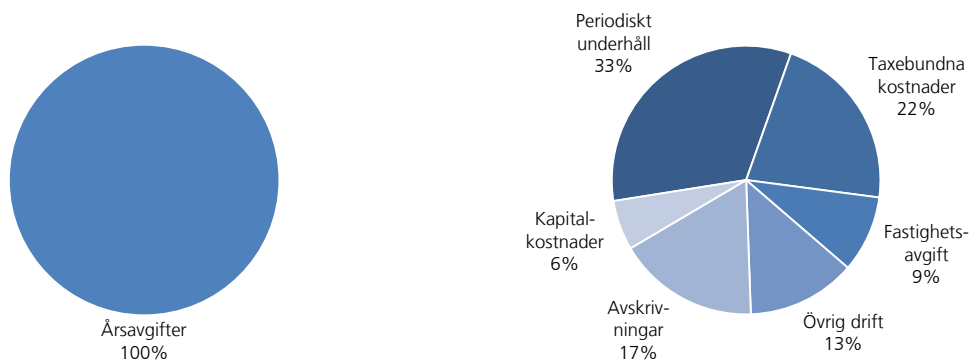
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 724 739</b>	<b>1 048 385</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 812 450	2 807 995
Finansiella intäkter	5 079	5 213
	<b>2 817 528</b>	<b>2 813 208</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 964 007	1 796 466
Finansiella kostnader	227 858	247 471
Ökning av kortfristiga fordringar	245	211
Minskning av långfristiga skulder	384 914	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 751	92 706
	<b>3 582 775</b>	<b>2 136 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>959 492</b>	<b>1 724 739</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-765 247</b>	<b>676 354</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadmålning enligt underhållsplan, år 1 av 2. Entreprenaden avslutas under sommaren 2017 med de två sista huslängorna, länga E och F.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 9 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	836	836	835	836
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 124	3 239	3 239	3 239
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	11	11	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	161	150	132	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	56	48	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	74	96	115
Soliditet (%)	41	43	43	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 028	105	-586	-582
Nettoomsättning (tkr)	2 808	2 808	2 805	2 808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 690	0	0	56 690
Kapitaltillskott	10 000 008	0	0	10 000 008
Fond för yttre underhåll	2 325 184	1 196 638	-68 093	1 196 639
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 381 882</b>	<b>1 196 638</b>	<b>-68 093</b>	<b>11 253 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 672 330	-1 196 638	173 424	-2 649 116
Årets resultat	-1 027 778	-1 027 778	-105 331	105 331
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 700 108</b>	<b>-2 224 416</b>	<b>68 093</b>	<b>-2 543 785</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 681 774</b>	<b>-1 027 778</b>	<b>0</b>	<b>8 709 552</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 027 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 475 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 196 638
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 700 108</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

1 257 188
<b>-3 442 920</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 995	2 807 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 454	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 812 450</b>	<b>2 807 995</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 789 770	-1 620 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 581	-150 544
Personalkostnader	Not 6	-23 656	-25 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-653 441	-663 941
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 617 448</b>	<b>-2 460 406</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-804 998</b>	<b>347 589</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 079	5 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 858	-247 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 779</b>	<b>-242 258</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 027 778</b>	<b>105 331</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 027 778</b>	<b>105 331</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	17 386 121	18 034 791
Maskiner och inventarier	Not 9	4 771	9 542
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 390 892</b>	<b>18 044 332</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Andra långfristiga fordringar		190 276	190 276
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 876</b>	<b>191 876</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 582 768</b>	<b>18 236 208</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	994 483	1 759 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 435	39 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 033 918</b>	<b>1 798 920</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		690	690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>690</b>	<b>690</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 034 608</b>	<b>1 799 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 617 376</b>	<b>20 035 818</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 325 184	1 196 639
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 381 882</b>	<b>11 253 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 672 330	-2 649 116
Årets resultat		-1 027 778	105 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 700 108</b>	<b>-2 543 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 681 774</b>	<b>8 709 552</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 497 500	10 882 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 497 500</b>	<b>10 882 414</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		120 867	132 633
Skatteskulder		24 278	21 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	292 957	289 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>438 102</b>	<b>443 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 617 376</b>	<b>20 035 818</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Markinventarier	25 år	25 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	2 808 144	2 808 144
Öresutjämnning	-149	-149
	<b>2 807 995</b>	<b>2 807 995</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	4 454	0
	<b>4 454</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	157 740	157 740
	Fastighetskötsel gård beställning	25 063	25 638
	Myndighetstillsyn	0	5 600
	Gård	520	1 026
	Serviceavtal	2 335	2 335
	Förbrukningsmateriel	1 513	2 097
		<b>187 171</b>	<b>194 436</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 761	1 095
	Entré/trapphus	0	5 017
	Lås	0	990
	VVS	0	17 759
	Värmeanläggning/undercentral	1 113	2 563
	Fönster	3 692	1 329
	Balkonger/altaner	7 899	56 963
	Garage/parkering	8 653	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 398
		<b>25 118</b>	<b>91 114</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	1 257 188	11 130
		<b>1 257 188</b>	<b>11 130</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 609	37 226
	Värme	541 923	503 077
	Vatten	188 546	188 320
	Sophämtning/renhållning	66 712	106 812
	Grovsopor	0	3 700
		<b>827 789</b>	<b>839 135</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	80 918	77 713
	Kabel-TV	58 738	58 060
		<b>139 656</b>	<b>135 773</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>352 848</b>	<b>348 576</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 789 770</b>	<b>1 620 164</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Medlemsinformation	0	50
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	20 781
	Föreningskostnader	10 232	2 659
	Styrelseomkostnader	19 219	14 283
	Fritids- och trivselkostnader	1 022	217
	Förvaltningsarvode	76 266	73 278
	Administration	3 622	3 306
	Konsultarvode	10 000	30 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		<b>150 581</b>	<b>150 544</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 000	19 600
	Sociala kostnader	5 656	6 158
		<b>23 656</b>	<b>25 758</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	568 587	568 587
	Markinventarier	5 473	5 473
	Maskiner	0	10 500
	Inventarier	4 770	4 770
		<b>653 441</b>	<b>663 941</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 253 688	27 253 688
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 253 688</b>	<b>27 253 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 218 898	-8 570 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 670	-648 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 867 568</b>	<b>-9 218 898</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 386 121</b>	<b>18 034 791</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 568 000	17 568 000
	Taxeringsvärde mark	35 136 000	35 136 000
		<b>52 704 000</b>	<b>52 704 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 704 000	52 704 000
		<b>52 704 000</b>	<b>52 704 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	223 980	223 980
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 980</b>	<b>223 980</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-214 438	-199 168
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 771	-15 270
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-219 209</b>	<b>-214 438</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 771</b>	<b>9 542</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	35 681	35 432
	Klientmedel hos SBC	958 802	1 724 049
	Inkasso	0	4
		<b>994 483</b>	<b>1 759 485</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	39 435	39 435
		<b>39 435</b>	<b>39 435</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 196 639	550 689
	Reservering enligt stadgar	1 196 638	1 196 638
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 093	-550 688
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 325 184</b>	<b>1 196 639</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,190 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	3,100 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-30
Handelsbanken	1,550 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,550 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,190 %	997 500	1 000 000	2020-06-30
Handelsbanken	3,780 %	0	382 414	2016-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 497 500</b>	<b>10 882 414</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>10 497 500</b>	<b>10 882 414</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 497 500 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadmålning enligt underhållsplan, år 2 av 2. Entreprenaden avslutas under sommaren 2017 med de två sista huslängorna, länga E och F.

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	19 600	19 600
	Sociala avgifter	6 158	6 158
	Ränta	38 102	44 742
	Förutbetalda avgifter och hyror	229 097	218 954
		<b>292 957</b>	<b>289 454</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---


VAXHOLM den 6 / 3 2017

  
Christer Kilgren  
Ordförande

  
Marie Tid  
Sekreterare

  
Elisabeth Oldengren  
Kassör

  
Olle Blom  
Ledamot

  
Benny Gottfriedz  
Ledamot

  
Sven Grahn  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2017

  
Johan Bergström  
Auktoriserad revisor

  
Fredrik Björk  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm

Org.nr 716400-0890

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

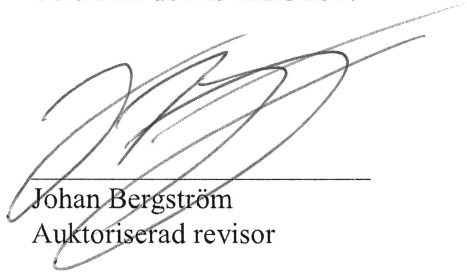
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

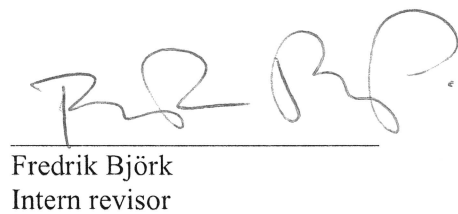
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 29 mars 2017



Johan Bergström  
Auktoriserad revisor



Fredrik Björk  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 808 100	2 808 144	2 808 100
Öresutjämning	0	-149	0
Övriga intäkter	6 000	4 454	0
	<b>2 814 100</b>	<b>2 812 450</b>	<b>2 808 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-160 000	-157 740	-158 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-25 063	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-520	-5 000
Serviceavtal	-2 500	-2 335	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 513	-5 000
	<b>-201 000</b>	<b>-187 171</b>	<b>-182 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 761	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 113	0
Fönster	0	-3 692	0
Balkonger/altaner	0	-7 899	0
Garage/parkering	0	-8 653	0
	<b>-350 000</b>	<b>-25 118</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-127 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-2 500
Värmeanläggning	0	0	-7 500
Ventilation	0	0	-60 000
Huskropp utvändigt	0	0	-1 125 000
Tak	0	0	-12 500
Fasad	-550 000	-1 257 188	0
	<b>-677 000</b>	<b>-1 257 188</b>	<b>-1 207 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-30 609	-40 000
Värme	-530 000	-541 923	-495 000
Vatten	-210 000	-188 546	-200 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-66 712	-95 000
	<b>-850 000</b>	<b>-827 789</b>	<b>-830 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-83 000	-80 918	-79 000
Kabel-TV	-60 000	-58 738	-59 000
	<b>-143 000</b>	<b>-139 656</b>	<b>-138 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-369 000	-352 848	-355 800
	<b>-369 000</b>	<b>-352 848</b>	<b>-355 800</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 750	-22 000
Föreningskostnader	-11 000	-10 232	-5 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-19 219	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 022	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-76 266	-75 000
Administration	-4 000	-3 622	-4 500
Konsultarvode	-20 000	-10 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-5 500
	<b>-160 000</b>	<b>-150 581</b>	<b>-115 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-57 600	-18 000	-57 600
Revisionsarvode arvoderad	-2 400	0	0
Arbetsgivaravgifter	-18 900	-5 656	-12 000
	<b>-78 900</b>	<b>-23 656</b>	<b>-69 600</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-74 600	-74 611	-74 600
Förbättringar	-568 500	-568 587	-568 500
Markinventarier	-5 500	-5 473	-5 500
Inventarier	-4 800	-4 770	-4 800
	<b>-653 400</b>	<b>-653 441</b>	<b>-653 400</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 482 300</b>	<b>-3 617 448</b>	<b>-3 651 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-668 200</b>	<b>-804 998</b>	<b>-843 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	57	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	249	0
Övriga ränteintäkter	4 800	4 757	4 700
Låneräntor	-190 000	-227 858	-229 700
	<b>-185 200</b>	<b>-222 779</b>	<b>-224 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-853 400</b>	<b>-1 027 778</b>	<b>-1 067 700</b>