



2015

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 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Eva Ekberg	Ordförande
Marie Tid	Sekreterare
Elisabeth Oldengren	Kassör
Benny Gottfriedz	Ledamot
Sven Grahn	Ledamot
Christer Kilgren	Ledamot

Olle Blom	Suppleant
Anne-Marie Dahlman	Suppleant
Malin Håkansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bergström
Owe Mårtensson
Annika Wall
Fredrik Lane

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB
Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB

Valberedning

Anders Backman
Olof Carlerud
Cathy Grahn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21.

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.

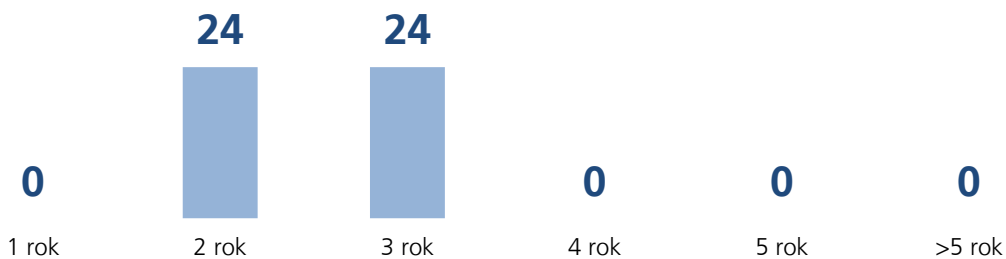
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 360 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 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster, altan- 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	
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.

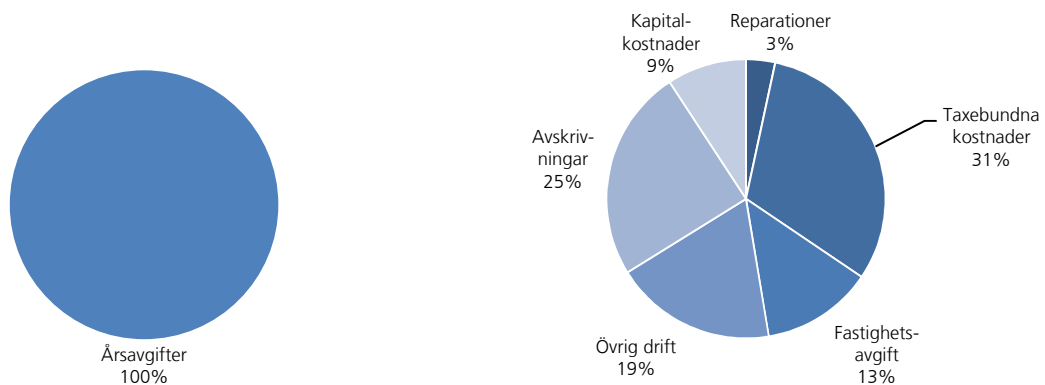
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm
Lägenhetsförteckning	Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning	T.I.A. i Vaxholm AB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB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

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 048 385	663 024
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 807 995	2 805 526
Finansiella intäkter	5 213	9 212
Minskning långa fordringar	0	226 391
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 724
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 582
	2 813 208	3 122 435
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 796 466	2 415 515
Finansiella kostnader	247 471	321 559
Ökning av kortfristiga fordringar	211	0
Minskning av kortfristiga skulder	92 706	0
	2 136 854	2 737 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 724 739	1 048 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	676 354	385 361

*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 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Fasadmålning enligt underhållsplan kommer inledas våren 2016 och pågå under två år (sommartid)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	835	836	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 239	3 239	3 239	3 266
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	150	132	157	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	48	41	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	96	115	145
Soliditet (%)	43	43	45	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	-586	-582	-413
Nettoomsättning (tkr)	2 808	2 805	2 808	2 964

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	105 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 452 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 196 638
summa balanserat resultat	-2 543 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	11 130
att i ny räkning överförs	-2 532 654

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	2 807 995	2 804 998
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	528
Summa rörelseintäkter		2 807 995	2 805 526

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 620 164	-2 302 167
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 544	-113 348
Personalkostnader	Not 5	-25 758	0
Avskrivningar	Not 6	-663 941	-663 941
Summa rörelsekostnader		-2 460 406	-3 079 455

RÖRELSERESULTAT

347 589 **-273 929**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 213	9 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 471	-321 559
Summa finansiella poster		-242 258	-312 347

ÅRETS RESULTAT

105 331 **-586 276**

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	18 034 791	18 683 461
Maskiner och inventarier Not 8	9 542	24 812
Summa materiella anläggningstillgångar	18 044 332	18 708 273
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga fordringar	190 276	190 276
	191 876	191 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 236 208	18 900 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 759 485	1 082 920
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	39 435	39 435
Summa kortfristiga fordringar	1 798 920	1 122 355
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	690	690
Summa kassa och bank	690	690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 799 610	1 123 045
SUMMA TILLGÅNGAR	20 035 818	20 023 194

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 196 639	550 689
Summa bundet eget kapital		11 253 337	10 607 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 649 116	-1 416 890
Årets resultat		105 331	-586 276
Summa fritt eget kapital		-2 543 785	-2 003 166
SUMMA EGET KAPITAL		8 709 552	8 604 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 882 414	10 882 414
Summa långfristiga skulder		10 882 414	10 882 414
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		132 633	241 971
Skatteskulder		21 766	26 061
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	289 454	268 527
Summa kortfristiga skulder		443 853	536 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 035 818	20 023 194
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	23 866 400	23 866 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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.

Avskrivningar	2015	2014
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	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 808 144	2 805 144
	Öresutjämning	-149	-146
		2 807 995	2 804 998
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	528
		0	528

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	157 740	157 740
	Fastighetskötsel gård beställning	25 638	14 998
	Sotning	0	3 625
	Myndighetstillsyn	5 600	0
	Gård	1 026	5 888
	Serviceavtal	2 335	7 719
	Förbrukningsmateriel	2 097	5 884
		194 436	195 854
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 095	12 898
	Entré/trapphus	5 017	0
	Lås	990	239
	VVS	17 759	19 151
	Värmeanläggning/undercentral	2 563	5 278
	Elinstallationer	0	14 395
	Tak	0	2 925
	Fönster	1 329	0
	Balkonger/altaner	56 963	79 123
	Skador/klotter/skadegörelse	5 398	0
		91 114	134 008
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	11 130	0
	Fönster	0	709 444
		11 130	709 444
	Taxebundna kostnader		
	El	37 226	37 727
	Värme	503 077	442 677
	Vatten	188 320	159 957
	Sophämtning/renhållning	106 812	93 663
	Grovsopor	3 700	0
		839 135	734 024
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 713	115 361
	Kabel-TV	58 060	72 100
		135 773	187 461
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	348 576	341 376
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 620 164	2 302 167
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	50	850
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	20 781	-619
	Föreningskostnader	2 659	2 594
	Styrelseomkostnader	14 283	13 015
	Fritids- och trivselkostnader	217	1 340
	Förvaltningsarvode	73 278	71 420
	Administration	3 306	4 558
	Konsultarvode	30 500	8 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	10 940
		150 544	113 348

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 600	0
	Sociala kostnader	6 158	0
		25 758	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	568 587	568 587
	Markinventarier	5 473	5 473
	Maskiner	10 500	10 500
	Inventarier	4 770	4 770
		663 941	663 941
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 253 688	27 253 688
	Utgående anskaffningsvärde	27 253 688	27 253 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 570 228	-7 921 557
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 670	-648 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 218 898	-8 570 228
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 034 791	18 683 461
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 568 000	18 168 000
	Taxeringsvärde mark	35 136 000	36 336 000
		52 704 000	54 504 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 704 000	54 504 000
		52 704 000	54 504 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	223 980	223 980	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	223 980	223 980	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-199 168	-183 897	
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 270	-15 270	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-214 438	-199 167	
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 542	24 812	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	35 432	35 221	
	Klientmedel hos SBC	1 724 049	1 047 695	
	Inkasso	4	4	
		1 759 485	1 082 920	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600	
		1 600	1 600	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	
	Fastighetsskötsel	39 435	39 435	
		39 435	39 435	
Not 12	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	56 690	0	56 690
	Kapitaltillskott	10 000 008	0	10 000 008
	Fond för yttre underhåll	1 196 639	1 196 638	550 689
	S:a bundet eget kapital	11 253 337	1 196 638	10 607 387
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-2 649 116	-1 196 638	-1 416 890
	Årets resultat	105 331	105 331	-586 276
	S:a ansamlad förlust	-2 543 785	-1 091 307	-2 003 166
	S:a eget kapital	8 709 552	105 331	8 604 221

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	550 689	553 829
	Reservering enligt stadgar	1 196 638	550 688
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-550 688	-553 828
	Vid årets slut	1 196 639	550 689

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,190 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-30
	Handelsbanken	3,780 %	382 414	382 414	2016-12-01
	Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-01
	Handelsbanken	3,520 %	1 000 000	1 000 000	2016-06-30
	Handelsbanken	3,100 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 500 000	2 500 000	2016-01-04
	Handelsbanken	3,520 %	1 000 000	1 000 000	2016-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 882 414	10 882 414	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 882 414	10 882 414	

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

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	19 600	0
	Sociala avgifter	6 158	0
	Ränta	44 742	53 162
	Förutbetalda avgifter och hyror	218 954	215 365
		289 454	268 527

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 29 / 3 2016


Eva Ekberg
Ordförande


Marie Tid
Sekreterare


Elisabeth Oldengren
Kassör


Benny Gottfriedz
Ledamot


Sven Grahn
Ledamot



Christer Kilgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 / 4

2016


Johan Bergström
Auktoriserad revisor


Annika Wall
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm
Org.nr 716400-0890

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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 2015-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-03-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi 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 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

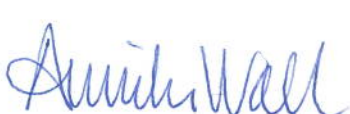
Uttalanden

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

Österskär den 4 april 2016



Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Annika Wall
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 808 100	2 808 144	2 808 100
Öresutjämning	0	-149	0
	2 808 100	2 807 995	2 808 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-158 000	-157 740	-157 740
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-25 638	-11 000
Myndighetstillsyn	0	-5 600	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-1 026	-7 260
Serviceavtal	-3 000	-2 335	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 097	-5 000
	-182 000	-194 436	-185 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 095	0
Entré/trapphus	0	-5 017	0
Lås	0	-990	0
VVS	0	-17 759	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 563	0
Fönster	0	-1 329	0
Balkonger/altaner	0	-56 963	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 398	0
	-100 000	-91 114	-100 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-2 500	0	0
Värmeanläggning	-7 500	0	0
Ventilation	-60 000	0	0
Huskropp utvändigt	-1 125 000	0	-500 000
Tak	-12 500	0	0
Fasad	0	-11 130	0
	-1 207 500	-11 130	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-37 226	-42 000
Värme	-495 000	-503 077	-515 000
Vatten	-200 000	-188 320	-145 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-106 812	-98 000
Grovsopor	0	-3 700	0
	-830 000	-839 135	-800 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-77 713	-77 300
Kabel-TV	-59 000	-58 060	-57 700
	-138 000	-135 773	-135 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-355 800	-348 576	-344 376
	-355 800	-348 576	-344 376

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-50	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 781	-21 700
Föreningskostnader	-5 000	-2 659	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-14 283	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-217	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-73 278	-72 800
Administration	-4 500	-3 306	-5 000
Konsultarvode	0	-30 500	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 470	-5 500
	-115 000	-150 544	-136 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-57 600	-19 600	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-6 158	0
	-69 600	-25 758	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-74 600	-74 611	-74 600
Förbättringar	-568 500	-568 587	-568 600
Markinventarier	-5 500	-5 473	-5 500
Maskiner	0	-10 500	-10 500
Inventarier	-4 800	-4 770	-4 800
	-653 400	-663 941	-664 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 651 300	-2 460 406	-2 864 376
RÖRELSERESULTAT	-843 200	347 589	-56 276
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	172	244
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	211	0
Övriga ränteintäkter	4 700	4 757	4 756
Låneräntor	-229 700	-247 471	-275 000
	-224 500	-242 258	-270 000
RESULTAT	-1 067 700	105 331	-326 276