

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2012 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1985-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

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

Styrelsen

Ulrika Schelwander	Ordförande
AnnaLena Troedsson	Sekreterare
Jonas Fredriksson	Kassör
Per Alesand	Ledamot
Elin Berholt	Ledamot
Erik Gripenberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Alesand, Elin Berholt och Jonas Fredriksson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and dates: 22/2-21, and other illegible marks.

Revisorer

Johan Bergström
Göran Berg
Elisabeth Oldengren
Emil Bramer

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB
Berg & Bergström AB

Valberedning

Eva Ekberg
Håkan Mannbrink

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. 2020-07-07 återupptogs och avslutades.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

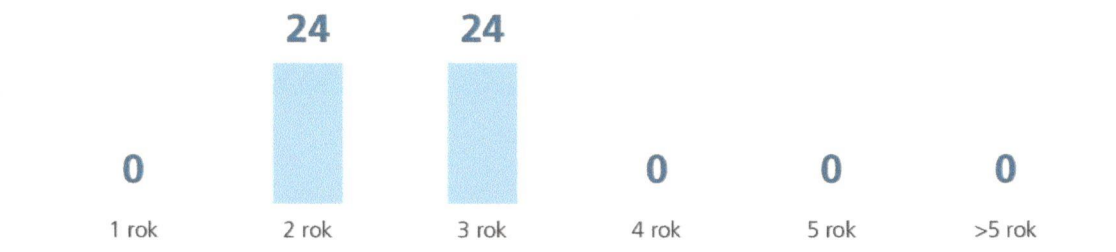
Fastigheternas värdeår är 1945.

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

Gemensamhetslokal

Kommentar

Tvättstuga

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'EB', 'EA', and a date '22/2-21'.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång och åtgärd hängrännor och stuprör	2020	Enligt plan
Tvättstuga	2019	Utbyte maskinpark
Renovering av altanräckan	2018 - 2019	Genomgång och åtgärd av röta. Altaner A-G
Fiberinstallation	2017	Enligt avtal
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
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
Isolering av vindar	2007	Samtliga längor
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Renovering av altaner	2006 - 2007	Altaner A-G
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Byte av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Miljöstation	2005	
Fasadmålning	2001 - 2002	Förbättringsmålning 2008
Närvärme	2000	
Elstambyte	1994	
Markanläggning	1991	
Rörstambyte		1994+1998+1999
Omläggning av tak		1996 & 1998, Renovering takfötter 2009-2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering altaner	2021	Länga A,B,C,E,F & G fortsatt arbete

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning	T.I.A. i Vaxholm AB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB
Spolning av dagvattensystem	RagnSells
Teknisk förvaltning	BRF Sebohus nr 1 och T.I.A i Vaxholm vid behov
Fullserviceavtal maskinpark tvättstuga	Electrolux (Entema)

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the date "2022/08-21" and initials "AF", "FF", "TH", and "Ca".

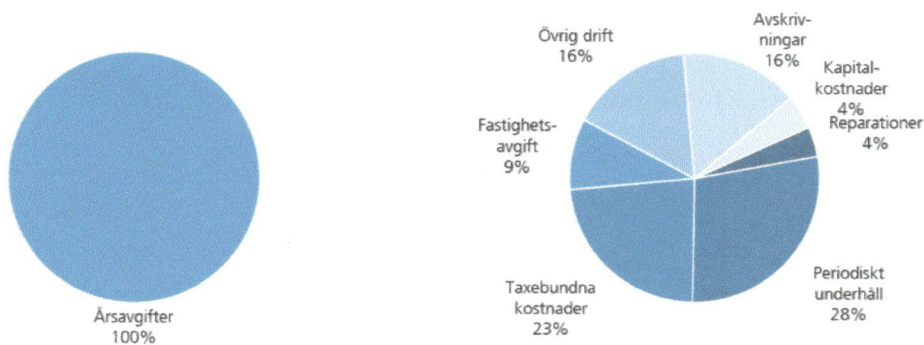
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 232 407	1 427 965
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 822 330	2 813 999
Finansiella intäkter	24	1 288
Minskning långa fordringar	0	190 276
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 932
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 093
	2 822 354	3 064 588
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 491 346	2 069 181
Finansiella kostnader	189 526	170 965
Ökning av kortfristiga fordringar	59 781	0
Minskning av långfristiga skulder	29 988	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 143	0
	3 778 784	2 260 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 275 977	2 232 407
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-956 430	804 443

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

EB 2022/08-21
J.F.
Eh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	836	836	836
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 109	3 118	3 124	3 124
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	168	177	170	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	82	89	70	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	51	50	58
Soliditet (%)	33	39	39	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 531	-97	-187	-441
Nettoomsättning (tkr)	2 808	2 814	2 814	2 814

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 m² bostäder.

EB
EH
AF 21/2-21
J.F
K

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans 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	5 351 453	1 196 638	0	4 154 815
S:a bundet eget kapital	15 408 151	1 196 638	0	14 211 513
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 450 767	-1 196 638	-97 061	-7 157 068
Årets resultat	-1 530 720	-1 530 720	97 061	-97 061
S:a ansamlad förlust	-9 981 487	-2 727 358	0	-7 254 129
S:a eget kapital	5 426 664	-1 530 720	0	6 957 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 530 720
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 254 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 196 638
summa balanserat resultat	-9 981 487

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 219 824
-8 761 663

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

EB
AV
EG
2021

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 683	2 813 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 647	0
Summa rörelseintäkter		2 822 330	2 813 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 194 871	-1 842 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 347	-177 533
Personalkostnader	Not 6	-61 128	-49 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 202	-672 202
Summa rörelsekostnader		-4 163 548	-2 741 383
RÖRELSERESULTAT		-1 341 218	72 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	1 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 526	-170 965
Summa finansiella poster		-189 502	-169 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 530 720	-97 061
ÅRETS RESULTAT		-1 530 720	-97 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	14 950 281	15 622 483
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 950 281	15 622 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 951 881	15 624 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 319 923	2 271 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 329	
Summa kortfristiga fordringar		1 375 252	2 271 901
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		690	690
Summa kassa och bank		690	690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 375 942	2 272 591
SUMMA TILLGÅNGAR		16 327 823	17 896 674

EB
AV 22/2-21
E9
TK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 351 453	4 154 815
Summa bundet eget kapital		15 408 151	14 211 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 450 767	-7 157 068
Årets resultat		-1 530 720	-97 061
Summa fritt eget kapital		-9 981 487	-7 254 129
SUMMA EGET KAPITAL		5 426 664	6 957 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 897 536	3 960 000
Summa långfristiga skulder		7 897 536	3 960 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 549 976	6 517 500
Leverantörsskulder		72 506	131 173
Skatteskulder		31 600	44 879
Övriga skulder		0	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	349 541	283 638
Summa kortfristiga skulder		3 003 623	6 979 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 327 823	17 896 674

DB
AV 22/2-21
JF
EK

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2020	2019
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
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 808 144	2 808 144
Hyror antennplats	-317	6 000
Öresutjämning	-144	-145
	2 807 683	2 813 999

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	13 725	0
Övriga intäkter	922	0
	14 647	0

Kv 22/2-21
J.F. Ah
EB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 740	157 740
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 297	42 500
	Städning enligt beställning	9 020	0
	Gemensamma utrymmen	1 128	25 937
	Gård	4 784	4 522
	Serviceavtal	72 711	2 458
	Förbrukningsmateriel	6 115	2 420
		274 795	235 577
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 212	8 250
	Tvättstuga	7 490	4 424
	Lås	19 517	813
	VVS	10 035	30 064
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 100
	Elinstallationer	3 625	0
	Tak	1 875	14 688
	Balkonger/altaner	6 062	0
	Mark/gård/utemiljö	3 938	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 725
	Vattenskada	92 975	30 849
		166 729	109 913
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	63 769	0
	Huskropp utvändigt	1 109 492	0
	Mark/gård/utemiljö	46 563	0
		1 219 824	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 878	45 144
	Värme	564 361	593 824
	Vatten	274 891	297 983
	Sophämtning/renhållning	114 514	58 848
	Grovsopor	15 424	11 799
		1 015 068	1 007 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	117 703	102 798
		117 703	102 798
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	400 752	386 352
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 194 871	1 842 237



 22/221

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	383
	Tele- och datakommunikation	10 440	5 956
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	27 188	26 938
	Föreningskostnader	9 346	11 208
	Styrelseomkostnader	11 900	6 808
	Fritids- och trivselkostnader	6 299	5 228
	Förvaltningsarvode	85 160	83 866
	Administration	6 873	5 034
	Konsultarvode	70 494	25 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		235 347	177 533

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	37 600
	Sociala kostnader	14 128	11 811
		61 128	49 411

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	592 119	592 119
	Markinventarier	5 473	5 473
		672 202	672 202

BB
AV 22/2-21
JF
K

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 489 008	27 489 008
	Utgående anskaffningsvärde	27 489 008	27 489 008
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 866 526	-11 194 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 202	-672 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 538 728	-11 866 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 950 281	15 622 483
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 080 000	28 080 000
	Taxeringsvärde mark	47 664 000	47 664 000
		75 744 000	75 744 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 744 000	75 744 000
		75 744 000	75 744 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 276	176 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	176 276	176 276
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 276	-176 276
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-176 276	-176 276
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 704	47 704
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 704	47 704
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 704	-47 704
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 704	-47 704
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

BB
AG
2020/12-31
L.F.
PA

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600	
		1 600	1 600	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	44 636	40 184	
	Klientmedel hos SBC	1 275 287	2 231 717	
		1 319 923	2 271 901	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetskötsel gård entreprenad	39 480	0	
	Serviceavtal	15 849	0	
		55 329	0	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	4 154 815	3 040 330	
	Reservering enligt stadgar	1 196 638	1 269 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-155 415	
	Vid årets slut	5 351 453	4 154 815	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,130 %	992 512	997 500
	Handelsbanken	1,260 %	1 995 000	2 000 000
	Handelsbanken	1,970 %	2 500 000	2 500 000
	Handelsbanken	0,960 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	1,790 %	2 000 000	2 000 000
	Handelsbanken	1,960 %	1 960 000	1 980 000
	Summa skulder till kreditinstitut		10 447 512	10 477 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 549 976	-6 517 500
			7 897 536	3 960 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 197 632 kr.

EB
EG
KUT
JF
22/2-21

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 000	40 000
	Sociala avgifter	18 852	12 568
	Ränta	29 094	31 507
	Avgifter och hyror	241 595	199 563
		349 541	283 638

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

BB
EG
22/2-21
付

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 22, 2 2021



Ulrika Schelwander
Ordförande



Anna Lena Troedsson
Sekreterare



Jonas Fredriksson
Kassör



Per Alesand
Ledamot



Elin Berholt
Ledamot



Erik Gripenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12, 3 2021



Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Elisbeth Oldengren
Intern revisor

ES
KUS
22/2-21
EK

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 2020.

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 2020-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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.


EO

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Åkersberga den 12 mars 2021


Johan Bergström
Auktoriserad extern revisor


Elisabeth Oldengren
Föreningsvald revisor