



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sebohus nr 1 i Vaxholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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.
- 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 Schelvander	Ordförande
Per Alesand	Ledamot
Elin Berholt	Ledamot
Cecilia Forsberg	Ledamot
Jonas Fredriksson	Ledamot

Cornelia Ek	Suppleant
-------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cornelia Ek, Cecilia Forsberg, Jonas Fredriksson och Ulrika Schelvander.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bergström
Göran Berg
Elisabeth Oldengren
Olof Carlerud

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ekonomihuset i Österåker AB
Berg & Bergström AB

Valberedning

Eva Ekberg
Anna Ekholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Digitalt via Zoom.

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.

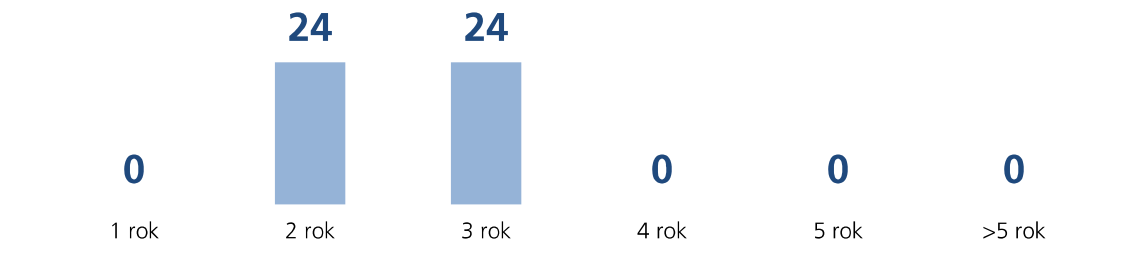
Fastigheternas värdeår är 1945.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Tvättstuga

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
Målning fönster och altandörrar sydsidan		Enligt plan
Renovering altaner		Löpande

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)
Städning av tvättstuga	Löfberg Service AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensammautrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

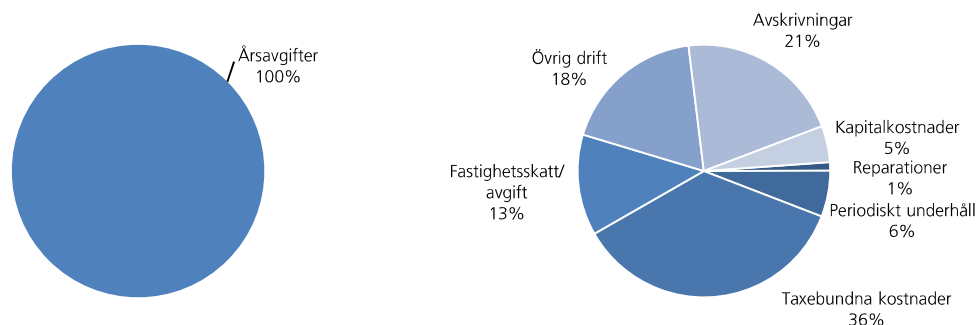
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 275 977	2 232 407
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 920 320	2 822 330
Finansiella intäkter	198	24
Minskning kortfristiga fordringar	64 269	0
	2 984 786	2 822 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 352 762	3 491 346
Finansiella kostnader	148 485	189 526
Ökning av kortfristiga fordringar	0	59 781
Minskning av långfristiga skulder	49 976	29 988
Minskning av kortfristiga skulder	67 756	8 143
	2 618 980	3 778 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 641 784	1 275 977
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	365 807	-956 430

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	869	836	836	836
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 095	3 109	3 118	3 124
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	186	168	177	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	93	82	89	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	56	51	50
Soliditet (%)	32	33	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	-1 531	-97	-187
Nettoomsättning (tkr)	2 920	2 808	2 814	2 814

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 m² bostäder.

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	5 328 267	1 196 638	-1 219 824	5 351 453
S:a bundet eget kapital	15 384 965	1 196 638	-1 219 824	15 408 151
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 958 301	-1 196 638	-310 896	-8 450 767
Årets resultat	-252 932	-252 932	1 530 720	-1 530 720
S:a ansamlad förlust	-10 211 233	-1 449 570	1 219 824	-9 981 487
S:a eget kapital	5 173 732	-252 932	0	5 426 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 932
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 761 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 196 638
summa balanserat resultat	-10 211 233

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

187 644
-10 023 589

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 920 320	2 807 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 647
Summa rörelseintäkter		2 920 320	2 822 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 139 301	-3 194 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 769	-235 347
Personalkostnader	Not 6	-34 693	-61 128
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 202	-672 202
Summa rörelsekostnader		-3 024 964	-4 163 548
RÖRELSERESULTAT		-104 645	-1 341 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 485	-189 526
Summa finansiella poster		-148 287	-189 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 932	-1 530 720
ÅRETS RESULTAT		-252 932	-1 530 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	14 278 078	14 950 281
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 278 078	14 950 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 279 678	14 951 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 676 790	1 319 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	55 329
Summa kortfristiga fordringar		1 676 790	1 375 252
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		690	690
Summa kassa och bank		690	690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 677 480	1 375 942
SUMMA TILLGÅNGAR		15 957 159	16 327 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 328 267	5 351 453
Summa bundet eget kapital		15 384 965	15 408 151
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 958 301	-8 450 767
Årets resultat		-252 932	-1 530 720
Summa ansamlad förlust		-10 211 233	-9 981 487
SUMMA EGET KAPITAL		5 173 732	5 426 664
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 427 560	7 897 536
Summa långfristiga skulder		6 427 560	7 897 536
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 969 976	2 549 976
Leverantörsskulder		24 107	72 506
Skatteskulder		19 587	31 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	342 197	349 541
Summa kortfristiga skulder		4 355 867	3 003 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 957 159	16 327 823

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	2 920 470	2 808 144
	Hyror antennplats	0	-317
	Öresutjämning	-150	-144
		2 920 320	2 807 683

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	13 725
	Övriga intäkter	0	922
		0	14 647

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 785	157 740
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	23 297
	Städning enligt beställning	5 241	9 020
	Gemensamma utrymmen	0	1 128
	Gård	0	4 784
	Serviceavtal	81 791	72 711
	Förbrukningsmateriel	4 929	6 115
		249 746	274 795
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 212
	Tvättstuga	0	7 490
	Lås	0	19 517
	VVS	22 672	10 035
	Elinstallationer	750	3 625
	Tak	0	1 875
	Fönster	10 000	0
	Balkonger/altaner	0	6 062
	Mark/gård/utemiljö	0	3 938
	Vattenskada	0	92 975
		33 422	166 729
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	63 769
	Huskropp utvändigt	0	1 109 492
	Tak	20 406	0
	Balkonger/altaner	145 891	0
	Mark/gård/utemiljö	21 347	46 563
		187 644	1 219 824
	Taxebundna kostnader		
	El	47 545	45 878
	Värme	626 578	564 361
	Vatten	313 754	274 891
	Sophämtning/renhållning	133 951	114 514
	Grovsopor	16 961	15 424
		1 138 789	1 015 068
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	120 548	117 703
		120 548	117 703
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	409 152	400 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 139 301	3 194 871

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 500	1 837
	Tele- och datakommunikation	16 563	10 440
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	27 188
	Föreningskostnader	11 636	9 346
	Styrelseomkostnader	2 835	11 900
	Fritids- och trivselkostnader	5 102	6 299
	Förvaltningsarvode	87 016	85 160
	Administration	3 357	6 873
	Konsultarvode	13 275	70 494
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 810
		178 769	235 347

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 400	47 000
	Sociala kostnader	8 293	14 128
		34 693	61 128

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	592 119	592 119
	Markinventarier	5 473	5 473
		672 202	672 202

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-12 538 728	-11 866 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 202	-672 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 210 930	-12 538 728
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 278 078	14 950 281
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 528 000	28 080 000
	Taxeringsvärde mark	63 072 000	47 664 000
		102 600 000	75 744 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 600 000	75 744 000
		102 600 000	75 744 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2021-12-31	2020-12-31	
Insats Bostadsrätterna Sverige		1 600	1 600	
		1 600	1 600	
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31	
Skattekonto		35 696	44 636	
Klientmedel hos SBC		798 925	1 275 287	
Räntekonto hos SBC		842 170	0	
		1 676 790	1 319 923	
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31	
Fastighetsskötsel gård entreprenad		0	39 480	
Serviceavtal		0	15 849	
		0	55 329	
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31	
Vid årets början		5 351 453	4 154 815	
Reservering enligt stadgar		1 196 638	1 196 638	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 219 824	0	
Vid årets slut		5 328 267	5 351 453	
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	982 536	992 512	2024-06-30
Handelsbanken	1,260 %	1 975 000	1 995 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,960 %	1 940 000	1 960 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,790 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,960 %	1 000 000	1 000 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,020 %	2 500 000	2 500 000	2025-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 397 536	10 447 512	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 969 976	-2 549 976	
		6 427 560	7 897 536	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 147 656 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	26 519	29 094
	Avgifter och hyror	236 826	241 595
		342 197	349 541

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser eller större planerade underhållsarbeten

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den / 2022

Ulrika Schelvander
Ordförande

Per Alesand
Ledamot

Elin Berholt
Ledamot

Cecilia Forsberg
Ledamot

Jonas Fredriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Bergström
Extern revisor

Elisabeth Oldengren
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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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

Vaxholm

Johan Bergström
Auktoriserad extern revisor

Elisabeth Oldengren
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 036 800	2 920 470	2 920 320
Öresutjämnning	0	-150	0
	3 036 800	2 920 320	2 920 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-170 000	-157 785	-185 000
Städning enligt beställning	-7 500	-5 241	-7 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-5 000	0	-5 000
Serviceavtal	-65 000	-81 791	-70 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 929	-2 000
	-254 500	-249 746	-269 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-15 000
VVS	-10 000	-22 672	0
Elinstallationer	0	-750	0
Fönster	0	-10 000	0
	-20 000	-33 422	-15 000
Periodiskt underhåll			
Tak	-22 000	-20 406	0
Balkonger/altaner	0	-145 891	-150 000
Mark/gård/utemiljö	0	-21 347	0
	-22 000	-187 644	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-47 545	-45 000
Värme	-615 000	-626 578	-600 000
Vatten	-340 000	-313 754	-300 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-133 951	-110 000
Grovsopor	-17 000	-16 961	-15 000
	-1 140 000	-1 138 789	-1 070 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-123 000	-120 548	-120 000
	-123 000	-120 548	-120 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-415 000	-409 152	-415 000
	-415 000	-409 152	-415 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 500	-1 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-16 563	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-30 625	-28 000
Föreningskostnader	-10 000	-11 636	-10 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-2 835	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-5 102	-6 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-87 016	-89 000
Administration	-9 000	-3 357	-8 000
Konsultarvode	0	-13 275	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 860	-6 000
	-176 000	-178 769	-181 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-24 000	-58 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 400	-2 400
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-8 293	-19 000
	-80 000	-34 693	-79 400

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-75 000	-74 611	-75 000
Förbättringar	-593 000	-592 119	-593 000
Markinventarier	-6 000	-5 473	-6 000
	-674 000	-672 202	-674 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 904 500	-3 024 964	-2 973 400
RÖRELSERESULTAT	132 300	-104 645	-53 080
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	170	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-135 000	-148 485	-150 000
	-135 000	-148 287	-150 000
RESULTAT	-2 700	-252 932	-203 080

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se