

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

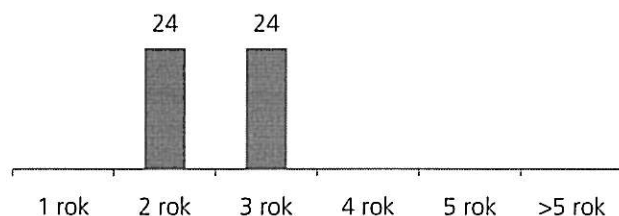
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2010-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering utv skärmtak	2010 - 2020	Löpande ca 5 st/år
Kulvert	2008 - 2008	Byte kulvertar
Isolering av vindar	2007 - 2007	Samtliga längor
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Byta av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Renovering av balkonger	2006 - 2007	Altaner A-G
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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Vi själva sköter detta
Lägenhetsförteckning	Vi själva sköter detta
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, sandning samt gräsklippning	SVEAB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB
Kabel TV	Teknikbyrå AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Håkan Mannbrink	Ledamot
Sven Magnus Thillberg	Ledamot
Anders Salming	Ledamot
Björn Olof Enström	Ledamot
Eva Ekberg	Ledamot

Ulla Maria Eriksson le Clercq	Suppleant
Barbro Elisabet Dahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Robrandt	Ordinarie Extern
Olof Carlerud	Ordinarie Intern

Valberedning

Emma Öbrink	Sammanställande
John Börjesson	
Christian Tingström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2010-11-13. Extra stämma med anledning av inval 2 st nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I februari 2010 färdigställdes och slutbesiktigades renoveringen av fuktskadade takfötter, samt konstaterades att lagd budget hölls med viss marginal.

Löpande underhållsrenovering på utv. skärmtak påbörjades, 5 st renoverades under året och är planerat att fortgå med en takt om ca 5 st/år.

Ursprungligt mangelrum i tvättstugan beslutades byggas om till Brf styrelserum för plats för möten och dokumentsamling.

Ett mindre antal radiatorer har under året bytts ut pga av läckage.

Då befintlig underhållsplan och budget efter genomgång konstaterats något tunna och i vissa avsnitt inaktuella, har styrelsen beslutat beställa en externt upprättad och fackmannamässig 20-årig underhållsplan samt en budget löpande om 10 år av SBC.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret 2010 omtaxerades brf Sebohus från lägenheter till småhus, då detta innebär en sjufaldig ökning av fastighetsskatt/hushåll, har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 9% under 2011 för att täcka detta.

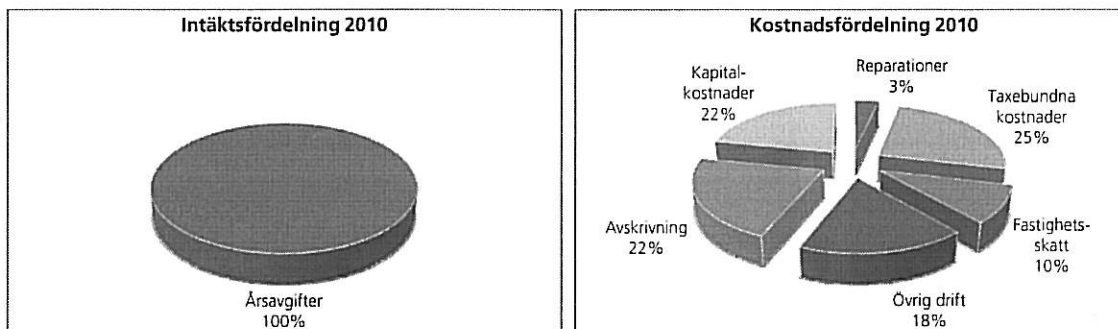
I övrigt har styrelsen, i enlighet med uppdrag från föregående stämma, gått igenom ekonomi och möjligheter till besparingar. Lånevillkor och innestående medel mm har setts över, och våra gemensamma lån har kunnat amorteras ner med ca en miljon kr.

Framtagande av förslag till insatshöjning/kapitaltillskott för att förbättra brf:s ekonomi och sänka våra månadsavgifter pågår och styrelsen räknar med att ha ett färdigt förslag till årsstämman 2011.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-07-01 med 9 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-07-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 839 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	233 kr
Fastighetsskatt	91 kr
Övrig drift	164 kr
Avskrivningar	202 kr
Kapitalkostnader	203 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3360 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	839	826	761	708
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 290	6 760	6 037	5 307
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	163	152	147	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	42	46	59

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 441
ansamlad förlust före reservering yttre fond	79 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 718
summa ansamlad förlust	-236 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs **-236 791**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 820 312	2 714 544
Övriga rörelseintäkter		0	6 295
		<u>2 820 312</u>	<u>2 720 839</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-196 055	-175 122
Reparationer		-69 019	-141 749
Periodiskt underhåll		-38 126	0
Taxebundna kostnader		-782 301	-801 402
Övriga driftskostnader		-200 508	-167 512
Fastighetsskatt		-306 576	-61 056
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-153 664	-96 535
Avskrivningar		-677 239	-489 000
		<u>-2 423 488</u>	<u>-1 932 375</u>
RÖRELSERESULTAT		396 824	788 464
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 780	2 564
Räntekostnader		-683 045	-662 745
		<u>-680 265</u>	<u>-660 181</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 441	128 282
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-602
		<u>0</u>	<u>-602</u>
ÅRETS RESULTAT		-283 441	127 680

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	21 296 561
Maskiner och inventarier	Not 4	85 893
		<u>21 382 454</u>
		<u>21 700 541</u>
		<u>101 164</u>
		<u>21 801 704</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		1 600
		<u>1 600</u>
		<u>1 600</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 384 054	21 803 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		5 300
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader	Not 5	8 514
		32 539
		43 110
		91 368
		<u>87 333</u>
		<u>123 907</u>
		<u>144 257</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		60 094
SBC klientmedel i SHB		811 567
		<u>871 662</u>
		<u>160 701</u>
		<u>2 163 047</u>
		<u>2 323 747</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	995 569	2 468 004
SUMMA TILLGÅNGAR	22 379 623	24 271 309

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 690	56 690
Fond för yttre underhåll	Not 7	741 775	709 057
		<u>798 465</u>	<u>765 747</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		46 650	-48 312
Årets resultat		-283 441	127 680
		<u>-236 791</u>	<u>79 368</u>
SUMMA EGET KAPITAL		561 674	845 115
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 996 637	22 050 969
		<u>20 996 637</u>	<u>22 050 969</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	136 332	176 332
Leverantörsskulder		73 063	814 327
Skatteskulder		237 694	5 422
Övriga kortfristiga skulder		0	65 646
Upplupna kostnader	Not 9	141 075	113 303
Förutbetalda avgifter och hyror		233 148	200 195
		<u>821 312</u>	<u>1 375 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 379 623	24 271 309
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	23 866 400	18 866 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %	
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	5 %	5 %
Tak	3,33 %	
Markanläggning	5 %	5 %
Markinventarier	4 %	4 %
Maskiner	10 %	10 %
Inventarier	10 %	10 %

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

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	2 820 312	2 714 544
	2 820 312	2 714 544

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	110 000	0
Fastighetsskötsel gård beställ	3 400	62 500
Snöröjning/sandning	76 831	60 994
Sotning	0	25 679
Myndighetstillsyn	0	770
Gård	1 179	13 954
Serviceavtal	371	2 228
Förbrukningsmateriel	4 189	8 997
Brandskydd	85	0
	196 055	175 122

Not 2 forts.	2010	2009
Reparationer		
Hyseslägenheter	4 758	0
Tvättstuga	23 144	6 853
Entré/trapphus	0	3 500
Lås	2 003	688
VVS	0	32 161
Värmeanläggning/undercentral	17 286	2 369
Ventilation	0	2 063
Huskropp utvändigt	0	24 500
Tak	3 156	0
Fönster	18 672	0
Mark/gård/utemiljö	0	15 115
Vattenskada	0	54 500
	69 019	141 749
Periodiskt underhåll		
Tak	38 126	0
	38 126	0
Taxebundna kostnader		
El	59 485	58 869
Värme	548 163	498 719
Vatten	62 062	136 831
Sophämtning/renhållning	105 791	79 971
Grovsopor	6 800	27 012
	782 301	801 402
Övriga driftskostnader		
Försäkring	112 845	107 356
Kabel-TV	87 663	60 156
	200 508	167 512
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	306 576	61 056
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	500	500
Tele och datakommunikation	3 494	3 618
Revisionsarvode extern revisor	38 876	-12 000
Föreningskostnader	6 027	12 123
Styrelseomkostnader	10 413	5 693
Fritids och Trivselkostnader	0	3 070
Förvaltningsarvode	62 642	64 440
Förvaltningsarvoden övriga	17 938	8 619
Administration	6 107	5 602
Korttidsinventarier	2 457	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 210	4 870
	153 664	96 535
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 forts.	2010	2009
Avskrivningar		
Byggnad	74 611	74 611
Förbättringar	567 155	378 914
Markanläggning	14 730	14 730
Markinventarier	5 473	5 473
Maskiner	10 500	10 502
Inventarier	4 770	4 770
	<u>677 239</u>	<u>489 000</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 423 488	1 932 375
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 995 699	22 827 716
Nyanskaffningar	257 989	4 167 983
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 253 688</u>	<u>26 995 699</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 295 159	-4 821 431
Årets avskrivningar enligt plan	-661 969	-473 728
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-5 957 128</u>	<u>-5 295 159</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	21 296 561	21 700 541
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 208 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	33 840 000	10 600 000
	<u>51 048 000</u>	<u>28 200 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	51 048 000	28 200 000
	<u>51 048 000</u>	<u>28 200 000</u>
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	223 980	223 980
Utgående anskaffningsvärde	<u>223 980</u>	<u>223 980</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-122 816	-107 544
Årets avskrivningar enligt plan	-15 270	-15 272
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-138 086</u>	<u>-122 816</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	85 894	101 164

Not 5	2010-12-31	2009-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
SBC	0	15 593		
Försäkring	75 370	71 740		
Kabel TV	14 141	0		
Serviceavtal	1 857	0		
	91 368	87 333		
Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 690	0	0	56 690
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	741 775	32 718	0	709 057
Summa bundet eget kapital	798 465	32 718	0	765 747
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-785 867	0	785 867
Ansamlad förlust	46 650	753 149	127 680	-834 179
Årets resultat	-283 441	-283 441	-127 680	127 680
Summa ansamlad förlust	-236 791	-316 159	0	79 368
Summa eget kapital	561 674	-283 441	0	845 115
Not 7	2010	2009		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början	709 057	676 339		
Reservering enligt stadgar	32 718	32 718		
Vid årets slut	741 775	709 057		
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,470 %	382 414	402 414	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,810 %	463 690	463 690	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	1 632 791	1 666 123	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,720 %	1 705 824	1 715 824	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	4,360 %	2 000 000	2 000 000	2012-02-24
Swedbank Hypotek AB	1,920 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	4,530 %	2 000 000	2 000 000	2011-10-25
Swedbank Hypotek AB	5,070 %	3 000 000	3 000 000	2011-04-25
Swedbank Hypotek AB	1,810 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	5,030 %	1 000 000	1 000 000	2012-06-25
Swedbank Hypotek AB	1,810 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,960 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,810 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	4,180 %	1 448 250	2 479 250	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		21 132 969	22 227 301	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-136 332	-176 332	
		20 996 637	22 050 969	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 000	5 000
Värme	69 977	59 186
Ränta	52 098	49 117
Extern revisor	13 000	0
	<u>141 075</u>	<u>113 303</u>


VAXHOLM den 10/4 2011


Eva Ekberg
Ledamot


Björn Olof Enström
Ledamot



Håkan Mannbrink
Ledamot


Anders Salming
Ledamot


Sven Magnus Thillberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2011


Magnus Robrandt
Extern revisor


Olof Carlerud
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sebohus 1
Organisationsnummer 716400-0890

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010 01 01 - 2010 12 31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot eller på annat sätt har handlat i strid med bokföringslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättslagen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Waxholm den 14 april 2011



Magnus Robrandt
Godkänd revisor



Olof Carlerud