



# 2017

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 2017.

---

## 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 2030.
- 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 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 2008-06-26 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Christer Kilgren	Ordförande
Katherine Hanly	Sekreterare
Elisabeth Oldengren	Kassör
Olle Blom	Ledamot
Benny Gottfriedz	Ledamot
Sven Grahn	Ledamot

Anne-Marie Dahlman	Suppleant
Erik Gripenberg	Suppleant

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

Olle Blom, Anne-Marie Dahlman, Benny Gottfriedz, Sven Grahn, Erik Gripenberg och Elisabeth Oldengren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Johan Bergström  
Göran Berg  
Fredrik Björk  
Daniel Da Silva

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB  
Berg & Bergström AB

### Valberedning

Eva Ekberg  
Cathy Grahn  
Åsa Moberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 flerbostadshus.

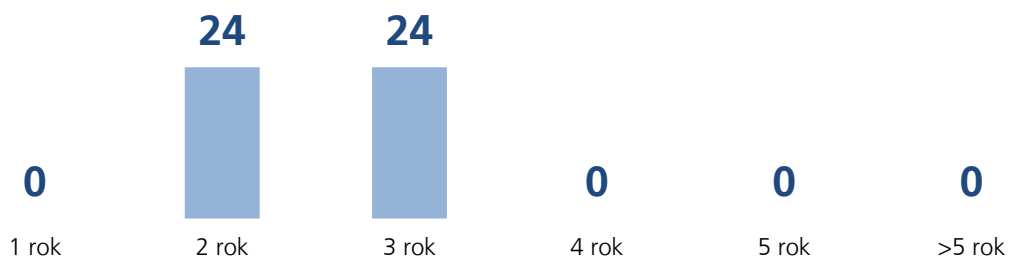
Fastigheternas värdeår är 1945.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
Isolering av vindar	2007	Samtliga längor
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Renovering av altaner	2006 - 2007	Altaner A-G
Byte av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering altanräcken	2018	Länga A-G

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

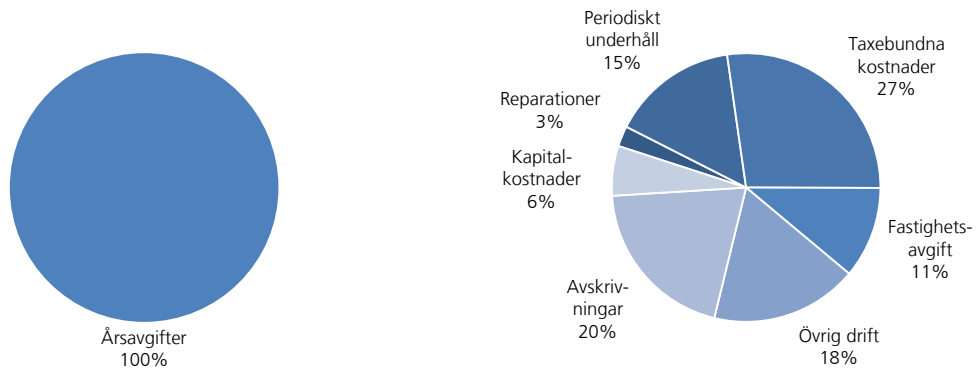
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm
Lägenhetsförteckning	Brf Sebohus Nr 1 i Vaxholm
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning	T.I.A. i Vaxholm AB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice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



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>959 492</b>	<b>1 724 739</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 813 995	2 812 450
Finansiella intäkter	4 791	5 079
Ökning av kortfristiga skulder	28 054	0
	<b>2 846 840</b>	<b>2 817 528</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 406 076	2 964 007
Finansiella kostnader	194 071	227 858
Ökning av materiella anläggningstillgångar	235 320	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15	245
Minskning av långfristiga skulder	0	384 914
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 751
	<b>2 835 482</b>	<b>3 582 775</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>970 850</b>	<b>959 492</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>11 358</b>	<b>-765 247</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande av fasadmålning, år 2/2.  
Installation av Telia Öppen Fiber till samtliga lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	836	836	836	835
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 124	3 124	3 239	3 239
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	9	11	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	161	150	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	56	56	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	68	74	96
Soliditet (%)	40	41	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-441	-1 028	105	-586
Nettoomsättning (tkr)	2 814	2 808	2 808	2 805

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 690	0	0	56 690
Kapitaltillskott	10 000 008	0	0	10 000 008
Fond för yttre underhåll	2 267 996	1 200 000	-1 257 188	2 325 184
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 324 694</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-1 257 188</b>	<b>12 381 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 642 920	-1 200 000	229 410	-3 672 330
Årets resultat	-440 686	-440 686	1 027 778	-1 027 778
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 083 606</b>	<b>-1 640 686</b>	<b>1 257 188</b>	<b>-4 700 108</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 241 088</b>	<b>-440 686</b>	<b>0</b>	<b>7 681 774</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-440 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 442 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 083 606</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	497 566
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 586 040</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 995	2 807 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 813 995</b>	<b>2 812 450</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 196 083	-2 789 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 554	-150 581
Personalkostnader	Not 6	-72 439	-23 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-659 324	-653 441
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 065 400</b>	<b>-3 617 448</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-251 406</b>	<b>-804 998</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 791	5 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 071	-227 858
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 280</b>	<b>-222 779</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-440 686</b>	<b>-1 027 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-440 686</b>	<b>-1 027 778</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	16 966 887	17 386 121
Maskiner och inventarier	Not 9	0	4 771
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 966 887</b>	<b>17 390 892</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga fordringar		190 276	190 276
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 876</b>	<b>191 876</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 158 763</b>	<b>17 582 768</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 005 856	994 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 435	39 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 045 291</b>	<b>1 033 918</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		690	690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>690</b>	<b>690</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 045 981</b>	<b>1 034 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 204 744</b>	<b>18 617 376</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 267 996	2 325 184
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 324 694</b>	<b>12 381 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 642 920	-3 672 330
Årets resultat		-440 686	-1 027 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 083 606</b>	<b>-4 700 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 241 088</b>	<b>7 681 774</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 497 500	10 497 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 497 500</b>	<b>10 497 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		127 101	120 867
Skatteskulder		23 948	24 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	315 107	292 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>466 156</b>	<b>438 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 204 744</b>	<b>18 617 376</b>



## Noter

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Markinventarier	25 år	25 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Bredband	10 år	

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 808 144	2 808 144
Hyror antennplats	6 000	0
Öresutjämnning	-149	-149
	<b>2 813 995</b>	<b>2 807 995</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	0	4 454
	<b>0</b>	<b>4 454</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 740	157 740
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 232	25 063
	Gemensamma utrymmen	984	0
	Gård	932	520
	Serviceavtal	2 363	2 335
	Förbrukningsmateriel	1 373	1 513
		<b>220 623</b>	<b>187 171</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 533	3 761
	VVS	4 048	0
	Värmeanläggning/undercentral	18 538	1 113
	Tak	6 356	0
	Fönster	15 439	3 692
	Balkonger/altaner	0	7 899
	Garage/parkering	1 673	8 653
	Vattenskada	29 467	0
		<b>82 054</b>	<b>25 118</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	497 566	1 257 188
		<b>497 566</b>	<b>1 257 188</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 323	30 609
	Värme	527 656	541 923
	Vatten	233 857	188 546
	Sophämtning/renhållning	90 566	66 712
		<b>890 402</b>	<b>827 789</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 148	80 918
	Kabel-TV	61 842	58 738
		<b>145 990</b>	<b>139 656</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>359 448</b>	<b>352 848</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 196 083</b>	<b>2 789 770</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	1 873	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 788	24 750
	Föreningskostnader	11 832	10 232
	Styrelseomkostnader	0	19 219
	Fritids- och trivselkostnader	1 594	1 022
	Förvaltningsarvode	78 356	76 266
	Administration	2 641	3 622
	Konsultarvode	10 000	10 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		<b>137 554</b>	<b>150 581</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 120	18 000
	Sociala kostnader	17 319	5 656
		<b>72 439</b>	<b>23 656</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	574 470	568 587
	Markinventarier	5 473	5 473
	Inventarier	4 771	4 770
		<b>659 324</b>	<b>653 441</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 253 688	27 253 688
	Nyanskaffningar	235 320	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 489 008</b>	<b>27 253 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 867 568	-9 218 898
	Årets avskrivningar enligt plan	-654 553	-648 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 522 121</b>	<b>-9 867 568</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 966 887</b>	<b>17 386 121</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 568 000	17 568 000
	Taxeringsvärde mark	35 136 000	35 136 000
		<b>52 704 000</b>	<b>52 704 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 704 000	52 704 000
		<b>52 704 000</b>	<b>52 704 000</b>



<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	223 980	223 980
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 980</b>	<b>223 980</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-219 209	-214 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 771	-4 771
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-223 980</b>	<b>-219 209</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 771</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	35 696	35 681
	Klientmedel hos SBC	970 160	958 802
		<b>1 005 856</b>	<b>994 483</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	39 435	39 435
		<b>39 435</b>	<b>39 435</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 325 184	1 196 639
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 196 638
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 257 188	-68 093
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 267 996</b>	<b>2 325 184</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,190 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,470 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,310 %	2 000 000	2 000 000	2020-09-01
Handelsbanken	1,470 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,470 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,190 %	997 500	997 500	2020-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 497 500</b>	<b>10 497 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>10 497 500</b>	<b>10 497 500</b>	

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

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	52 320	19 600
Sociala avgifter	16 439	6 158
Ränta	30 981	38 102
Avgifter och hyror	215 367	229 097
	<b>315 107</b>	<b>292 957</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Översyn och renovering av balkongräcken i samtliga huslängor.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

VAXHOLM den 5 / 2 2018



Christer Kilgren  
Ordförande



Katherine Hanly  
Sekreterare



Elisabeth Oldengren  
Kassör



Olle Blom  
Ledamot



Benny Gottfriedz  
Ledamot



Sven Grahn  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 2 2018



Johan Bergström  
Auktoriserad revisor



Fredrik Björk  
Intern revisor

# MÅRTENSSON

## REVISIONSBYRÅ AB

---

### 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 i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för år 2017. 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



# MÅRTENSSON

## REVISIONSBYRÅ AB

---

### *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet

2/4

---

Besöksadress: Tunavägen 32

184 52 ÖSTERSKÄR

E-post [info@omr.se](mailto:info@omr.se)

Telefon 08-544 106 90

Telefax 08-544 106 99

# MÅRTENSSON

## REVISIONSBYRÅ AB

---

- för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för år 2017

Enligt min uppfattning finns ingen att anmärka.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.



# MÅRTENSSON REVISIONSBYRÅ AB

---

## *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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Åkersberga den 19 februari 2018



Johan Bergström  
Auktoriserad revisor

Åkersberga den 19 februari 2018



Fredrik Björk  
Förtroendevald revisor

4/4

---

Besöksadress: Tunavägen 32

184 52 ÖSTERSKÄR

E-post [info@omr.se](mailto:info@omr.se)

Telefon 08-544 106 90

Telefax 08-544 106 99



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 808 100	2 808 144	2 808 100
Hyror antennplats	6 000	6 000	0
Öresutjämning	0	-149	0
Övriga intäkter	0	0	6 000
	<b>2 814 100</b>	<b>2 813 995</b>	<b>2 814 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-160 000	-157 740	-160 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-57 232	-30 000
Myndighetstillsyn	-40 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-984	-1 000
Gård	-5 000	-932	-5 000
Serviceavtal	-2 500	-2 363	-2 500
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 373	-2 500
	<b>-240 000</b>	<b>-220 623</b>	<b>-201 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-350 000
Tvättstuga	0	-6 533	0
VVS	0	-4 048	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 538	0
Tak	0	-6 356	0
Fönster	0	-15 439	0
Balkonger/altaner	-150 000	0	0
Garage/parkering	0	-1 673	0
Vattenskada	0	-29 467	0
	<b>-250 000</b>	<b>-82 054</b>	<b>-350 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	0	-127 000
Entré/trapphus	-12 000	0	0
Fasad	-31 000	-497 566	-550 000
	<b>-43 000</b>	<b>-497 566</b>	<b>-677 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-38 323	-40 000
Värme	-550 000	-527 656	-530 000
Vatten	-230 000	-233 857	-210 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-90 566	-70 000
	<b>-920 000</b>	<b>-890 402</b>	<b>-850 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-90 000	-84 148	-83 000
Kabel-TV	-50 000	-61 842	-60 000
	<b>-140 000</b>	<b>-145 990</b>	<b>-143 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-365 000	-359 448	-369 000
	<b>-365 000</b>	<b>-359 448</b>	<b>-369 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-1 873	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-25 788	-25 000
Föreningskostnader	-10 000	-11 832	-11 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 594	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 356	-79 000
Administration	-4 000	-2 641	-4 000
Konsultarvode	0	-10 000	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	<b>-127 000</b>	<b>-137 554</b>	<b>-160 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-57 600	-50 320	-57 600
Revisionsarvode arvoderad	-2 400	-4 800	-2 400
Arbetsgivaravgifter	-18 900	-17 319	-18 900
	<b>-78 900</b>	<b>-72 439</b>	<b>-78 900</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-74 600	-74 611	-74 600
Förbättringar	-592 100	-574 470	-568 500
Markinventarier	-5 500	-5 473	-5 500
Inventarier	0	-4 771	-4 800
	<b>-672 200</b>	<b>-659 324</b>	<b>-653 400</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 836 100</b>	<b>-3 065 400</b>	<b>-3 482 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-22 000</b>	<b>-251 405</b>	<b>-668 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Övriga ränteintäkter	4 800	4 757	4 800
Låneräntor	-175 000	-194 059	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-12	0
	<b>-170 200</b>	<b>-189 280</b>	<b>-185 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-192 200</b>	<b>-440 685</b>	<b>-853 400</b>