

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

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 2022.

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. En uppdaterad underhållsplan planeras våren 2023.
- 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

Cecilia Forsberg	Ordförande	Fr.o.m. 2022-03-30
Elin Berholt	Sekreterare	
Jonas Fredriksson	Kassör	
Per Alesand	Ledamot	
Olle Blom	Ledamot	
Cornelia Ek	Ledamot	
Mats Rimér	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Alesand, Elin Berholt, Jonas Fredriksson och Mats Rimér.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2022-03-30. Rådhuset.

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.

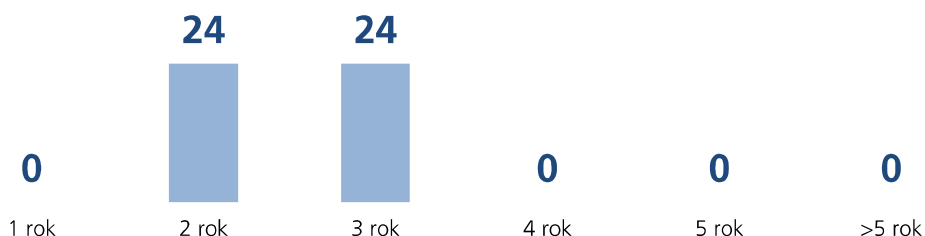
Fastigheternas värdeår är 1945.

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 altanräcken	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

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	Ett VVS AB Vaxholm
Fastighetsnära Insamling av Förpackningar/ Spolning av dagvattensystem	Ragn-Sells
Teknisk förvaltning	BRF Sebohus nr 1 och T.I.A i Vaxholm vid behov
Fullserviceavtal maskinpark tvättstuga	Electrolux (Entema) Icano Bank
Städning av tvättstuga	Löfberg Service AB
Årlig rensning av hängrännor/stuprör och översyn av tak	Kjellstrands Plåtslageri

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.
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.

Föreningens ekonomi

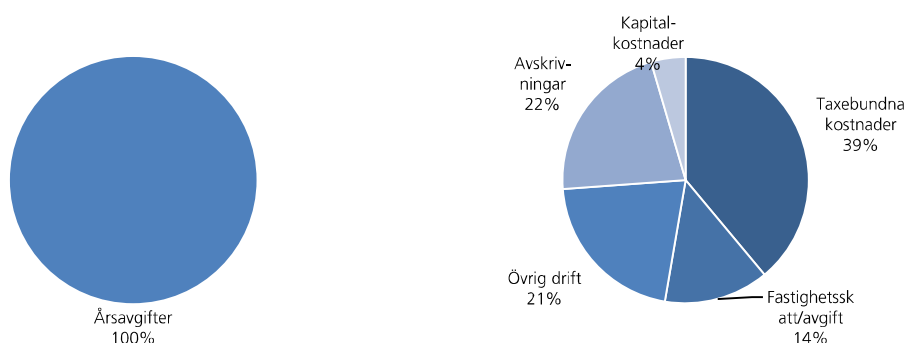
Lån - Föreningen har under året förlängt/villkorsändrat två av sex lån.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 641 784	1 275 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 040 388	2 920 320
Finansiella intäkter	4 714	198
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 269
Ökning av kortfristiga skulder	129 828	0
	3 174 930	2 984 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 329 960	2 352 762
Finansiella kostnader	141 780	148 485
Ökning av kortfristiga fordringar	56 076	0
Minskning av långfristiga skulder	47 482	49 976
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 756
	2 575 298	2 618 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 241 416	1 641 784
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	599 632	365 807

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan - Styrelsen har beslutat att låta SBC upprätta en ny underhållsplan, arbetet kommer påbörjas kvartal 1 – 2023 av SBC tillsammans med Styrelsen.

Ventilation - Ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler har påbörjats i slutet på året (2022) och kommer slutföras i början på 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	904	869	836	836
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 080	3 095	3 109	3 118
Elkostnad/m ² totalyta	21	14	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	188	186	168	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	105	93	82	89
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	44	56	51
Soliditet (%)	32	32	33	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-99	-253	-1 531	-97
Nettoomsättning (tkr)	3 040	2 920	2 808	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	6 410 623	1 270 000	-187 644	5 328 267
S:a bundet eget kapital	16 467 321	1 270 000	-187 644	15 384 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 293 589	-1 270 000	-65 288	-9 958 301
Årets resultat	-98 840	-98 840	252 932	-252 932
S:a fritt eget kapital	-11 392 429	-1 368 840	187 644	-10 211 233
S:a eget kapital	5 074 892	-98 840	0	5 173 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-98 840
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 023 589
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 270 000
summa balanserat resultat	-2 392 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 392 429
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 040 388	2 920 320
Summa rörelseintäkter		3 040 388	2 920 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 062 710	-2 139 301
Övriga externa kostnader	Not 4	-204 696	-178 769
Personalkostnader	Not 5	-62 554	-34 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 202	-672 202
Summa rörelsekostnader		-3 002 162	-3 024 964
RÖRELSERESULTAT		38 226	-104 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 714	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 780	-148 485
Summa finansiella poster		-137 066	-148 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 840	-252 932
ÅRETS RESULTAT		-98 840	-252 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,15	13 605 876	14 278 078
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 605 876	14 278 078
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 607 476	14 279 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 588	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 276 475	1 676 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 435	0
Summa kortfristiga fordringar		2 332 498	1 676 790
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		690	690
Summa kassa och bank		690	690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 333 188	1 677 480
SUMMA TILLGÅNGAR		15 940 664	15 957 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 410 623	5 328 267
Summa bundet eget kapital		16 467 321	15 384 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 293 589	-9 958 301
Årets resultat		-98 840	-252 932
Summa fritt eget kapital		-11 392 429	-10 211 233
SUMMA EGET KAPITAL		5 074 892	5 173 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 465 078	6 427 560
Summa långfristiga skulder		4 465 078	6 427 560
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 884 976	3 969 976
Leverantörsskulder		74 518	24 107
Skatteskulder		36 387	19 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	404 814	342 197
Summa kortfristiga skulder		6 400 695	4 355 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 940 664	15 957 159

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	2022	2021
Byggnader	67	67 år
Fastighetsförbättringar	30	30 år
Fastighetsrenovering	40	40 år
Soprum/sophus	20	20 år
Tak	30	30 år
Markinventarier	25	25 år
Bredband	10	10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 037 288	2 920 470
	Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
	Öresutjämning	-40	-150
		3 040 388	2 920 320

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 740	157 785
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 825	0
	Städning enligt beställning	7 144	5 241
	Gemensamma utrymmen	4 889	0
	Gård	2 333	0
	Serviceavtal	68 281	81 791
	Förbrukningsmateriel	1 633	4 929
		257 845	249 746
	Reparationer		
	VVS	17 558	22 672
	Elinstallationer	0	750
	Fönster	0	10 000
		17 558	33 422
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	3 854	0
	Tak	14 594	20 406
	Fönster	4 349	0
	Balkonger/altaner	0	145 891
	Mark/gård/utemiljö	0	21 347
		22 797	187 644
	Taxebundna kostnader		
	El	72 130	47 545
	Värme	630 348	626 578
	Vatten	353 303	313 754
	Sophämtning/renhållning	141 165	133 951
	Grovsopor	12 626	16 961
		1 209 572	1 138 789
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 986	120 548
		128 986	120 548
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	425 952	409 152
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 062 710	2 139 301
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	2 500
	Tele- och datakommunikation	12 054	16 563
	Revisionsarvode extern revisor	38 125	30 625
	Föreningskostnader	22 241	11 636
	Styrelseomkostnader	6 109	2 835
	Fritids- och trivselkostnader	4 054	5 102
	Förvaltningsarvode	88 942	87 016
	Administration	11 404	3 357
	Konsultarvode	14 254	13 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		204 696	178 769

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	26 400
	Sociala kostnader	14 954	8 293
		62 554	34 693
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	592 119	592 119
	Markinventarier	5 473	5 473
		672 202	672 202
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-13 210 930	-12 538 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 202	-672 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 883 132	-13 210 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 605 876	14 278 078
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 528 000	39 528 000
	Taxeringsvärde mark	63 072 000	63 072 000
		102 600 000	102 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 600 000	102 600 000
		102 600 000	102 600 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 276	176 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	176 276	176 276
	Akkumulerade 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 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 704	47 704
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 704	47 704
	Akkumulerade 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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	35 749	35 696
	Klientmedel hos SBC	1 186 910	798 925
	Räntekonto hos SBC	1 053 816	842 170
		2 276 475	1 676 790
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 435	0
	Serviceavtal	0	0
		39 435	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 328 267	5 351 453
	Reservering enligt stadgar	1 270 000	1 196 638
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-187 644	-1 219 824
	Vid årets slut	6 410 623	5 328 267

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,130 %	975 054	982 536	2024-06-30
	Handelsbanken	1,260 %	1 955 000	1 975 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,960 %	0	1 940 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,790 %	0	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,960 %	0	1 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,020 %	2 500 000	2 500 000	2025-12-30
	Handelsbanken	0,960 %	1 000 000	0	2024-12-01
	Handelsbanken	3,450 %	2 000 000	0	2023-03-30
	Handelsbanken	2,950 %	1 920 000	0	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 350 054	10 397 536	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 884 976	-3 969 976	
			4 465 078	6 427 560	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 425 174kr.

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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	84 200	60 000
	Sociala avgifter	26 456	18 852
	Ränta	20 822	26 519
	Avgifter och hyror	273 336	236 826
		404 814	342 197

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Upprätta en flersårsbudget tillsammans med SBC när nya underhållsplanen är klar.

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den / 2023

Cecilia Forsberg
Ordförande

Elin Berholt
Sekreterare

Jonas Fredriksson
Kassör

Per Alesand
Ledamot

Olle Blom
Ledamot

Cornelia Ek
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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

Johan Bergström
Auktoriserad extern revisor

Elisabeth Oldengren
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 279 960	3 037 288	3 036 800
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Öresutjämning	0	-40	0
	3 279 960	3 040 388	3 036 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-174 000	-157 740	-170 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-15 825	0
Städning enligt beställning	-7 500	-7 144	-7 500
Gemensamma utrymmen	-4 000	-4 889	-2 000
Gård	-5 000	-2 333	-5 000
Serviceavtal	-85 000	-68 281	-65 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 633	-5 000
	-291 500	-257 845	-254 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-10 000
VVS	0	-17 558	-10 000
	-40 000	-17 558	-20 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-3 854	0
Tak	-22 000	-14 594	-22 000
Fönster	0	-4 349	0
	-22 000	-22 797	-22 000
Taxebundna kostnader			
El	-73 000	-72 130	-48 000
Värme	-700 000	-630 348	-615 000
Vatten	-378 000	-353 303	-340 000
Sophämtning/renhållning	-148 000	-141 165	-120 000
Grovsopor	-15 000	-12 626	-17 000
	-1 314 000	-1 209 572	-1 140 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-133 000	-128 986	-123 000
	-133 000	-128 986	-123 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-415 000	-425 952	-415 000
	-415 000	-425 952	-415 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 563	-2 000
Tele- och datakommunikation	-19 000	-12 054	-11 000
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-38 125	-29 000
Föreningskostnader	-12 000	-22 241	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 109	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-4 054	-7 000
Förvaltningsarvode	-96 000	-88 942	-90 000
Administration	-6 000	-11 404	-9 000
Konsultarvode	-52 500	-14 254	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 950	-6 000
	-244 500	-204 696	-176 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-47 600	-58 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-14 954	-19 000
	-80 000	-62 554	-80 000

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	-3 214 000	-3 002 162	-2 904 500
RÖRELSERESULTAT	65 960	38 226	132 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 700	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-250 000	-141 780	-135 000
	-250 000	-137 066	-135 000
RESULTAT	-184 040	-98 840	-2 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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