



# 2018

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 2018.

---

## 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 2018-09-26 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Ulrika Schelvander	Ordförande
Katherine Hanly	Sekreterare
AnnaLena Troedsson	Kassör
Sven Grahn	Ledamot
Erik Gripenberg	Ledamot
Christer Kilgren	Ledamot

Jonas Fredriksson                      Suppleant

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

Jonas Fredriksson, Erik Gripenberg, Katherine Hanly och Christer Kilgren.

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  
Avflyttad

### Valberedning

Ann-Marie Dahlman  
Eva Ekberg  
Åsa Moberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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.

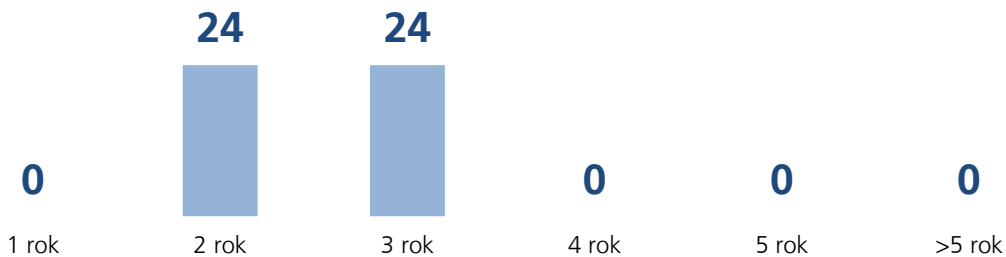
Fastigheternas värdeår är 1945.

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:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Tvättstuga

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2015-07-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Byte av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Renovering av altaner	2006 - 2007	Altaner A-G
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång och åtgärd hänggrännor och stuprör	2019	Enligt plan
Renovering altanräckan	2019	Länga A-G fortsatt arbete

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

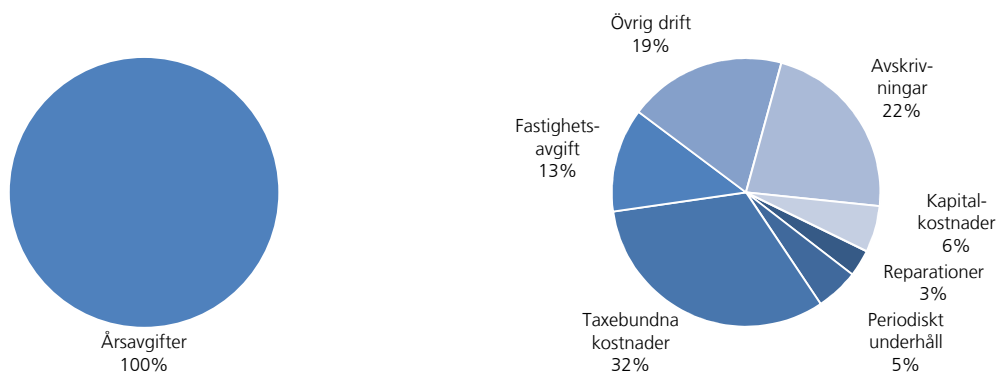
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning	T.I.A. i Vaxholm AB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB
Spolning av dagvattensystem	RagnSells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



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>970 850</b>	<b>959 492</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 813 995	2 813 995
Finansiella intäkter	4 820	4 791
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 054
	<b>2 818 815</b>	<b>2 846 840</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 164 899	2 406 076
Finansiella kostnader	168 357	194 071
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	235 320
Ökning av kortfristiga fordringar	9 985	15
Minskning av kortfristiga skulder	18 459	0
	<b>2 361 700</b>	<b>2 835 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 427 965</b>	<b>970 850</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>457 115</b>	<b>11 358</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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har styrelsen gjort vissa förändringar i hantering av föreningens uppgifter. Styrelsen har enats om att vårt uppdrag är att administrera och förvalta föreningens angelägenheter genom styrande dokument och koll på våra leverantörer. Detta för att säkerställa kvaliteten i utförda tjänster och kontinuitet i styrelsens arbete.

Vår vision är - förvaltning av boendet, förädling av föreningen, lyhördhet för önskemål, skapande av trevlig boendemiljö, vara med och utveckla trevlig attityd mot och mellan medlemmar.

Lägenhetsregistret hanteras nu av SBC i enlighet med det avtal vi har med dem sen tidigare.

Bevakning och allt annat arbete kring undercentralen sköts av Vaxholms Värmeervice.

Vi har hanterat och åtgärdat två vattenskador, i lägenheterna nr 1 och nr 33.

Arbete med renovering av altanräckan har påbörjats.

Styrelsen har tillsammans med en konsult tagit fram en ny Energideklaration.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	836	836	836	836
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 124	3 124	3 124	3 239
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	11	9	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	170	157	161	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	70	56	56
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	58	68	74
Soliditet (%)	39	40	41	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	-441	-1 028	105
Nettoomsättning (tkr)	2 814	2 814	2 808	2 808

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	3 040 330	1 269 900	-497 566	2 267 996
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 097 028</b>	<b>1 269 900</b>	<b>-497 566</b>	<b>12 324 694</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 855 940	-1 269 900	56 880	-4 642 920
Årets resultat	-186 643	-186 643	440 686	-440 686
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 042 583</b>	<b>-1 456 543</b>	<b>497 566</b>	<b>-5 083 606</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 054 445</b>	<b>-186 643</b>	<b>0</b>	<b>7 241 088</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-186 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 586 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 269 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 042 583</b>

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

155 415
<b>-5 887 168</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 995	2 813 995
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 813 995</b>	<b>2 813 995</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 955 613	-2 196 083
Övriga externa kostnader	Not 4	-166 995	-137 554
Personalkostnader	Not 5	-42 291	-72 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 202	-659 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 837 101</b>	<b>-3 065 400</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>-23 106</b>	<b>-251 406</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 820	4 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 357	-194 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 537</b>	<b>-189 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-186 643</b>	<b>-440 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-186 643</b>	<b>-440 686</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	16 294 685	16 966 887
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 294 685</b>	<b>16 966 887</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>16 486 561</b>	<b>17 158 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 512 391	1 005 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	39 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 512 391</b>	<b>1 045 291</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>1 513 081</b>	<b>1 045 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 999 642</b>	<b>18 204 744</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	3 040 330	2 267 996
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 097 028</b>	<b>12 324 694</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 855 940	-4 642 920
Årets resultat		-186 643	-440 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 042 583</b>	<b>-5 083 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 054 445</b>	<b>7 241 088</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		137 865	127 101
Skatteskulder		35 362	23 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 470	315 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>447 697</b>	<b>466 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 999 642</b>	<b>18 204 744</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsreovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Markinventarier	25 år	25 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 808 144	2 808 144
Hyror antennplats	6 000	6 000
Öresutjämning	-149	-149
	<b>2 813 995</b>	<b>2 813 995</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	197 175	157 740
	Fastighetskötsel gård beställning	13 875	57 232
	Myndighetstillsyn	10 025	0
	Gemensamma utrymmen	0	984
	Gård	9 385	932
	Serviceavtal	2 403	2 363
	Förbrukningsmateriel	275	1 373
		<b>233 137</b>	<b>220 623</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 329	6 533
	VVS	11 238	4 048
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 538
	Elinstallationer	2 519	0
	Tak	0	6 356
	Fönster	3 348	15 439
	Garage/parkering	0	1 673
	Vattenskada	70 526	29 467
		<b>97 960</b>	<b>82 054</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	43 688	0
	Fasad	0	497 566
	Balkonger/altaner	111 727	0
		<b>155 415</b>	<b>497 566</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 295	38 323
	Värme	572 476	527 656
	Vatten	235 471	233 857
	Sophämtning/renhållning	95 543	90 566
	Grovsopor	17 583	0
		<b>965 368</b>	<b>890 402</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	92 611	84 148
	Kabel-TV	5 956	61 842
	Bredband	30 190	0
		<b>128 757</b>	<b>145 990</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>374 976</b>	<b>359 448</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 955 613</b>	<b>2 196 083</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	1 356	1 873
	Revisionsarvode extern revisor	26 188	25 788
	Föreningskostnader	17 325	11 832
	Fritids- och trivselkostnader	862	1 594
	Förvaltningsarvode	81 310	78 356
	Administration	13 455	2 641
	Konsultarvode	20 918	10 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		<b>166 995</b>	<b>137 554</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 400	55 120
	Sociala kostnader	9 891	17 319
		<b>42 291</b>	<b>72 439</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	592 119	574 470
	Markinventarier	5 473	5 473
	Inventarier	0	4 771
		<b>672 202</b>	<b>659 324</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 489 008	27 253 688
	Nyanskaffningar	0	235 320
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 489 008</b>	<b>27 489 008</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 522 121	-9 867 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 202	-654 553
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 194 323</b>	<b>-10 522 121</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 294 685</b>	<b>16 966 887</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 080 000	17 568 000
	Taxeringsvärde mark	47 664 000	35 136 000
		<b>75 744 000</b>	<b>52 704 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	75 744 000	52 704 000
		<b>75 744 000</b>	<b>52 704 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	176 276	176 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>176 276</b>	<b>176 276</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-176 276	-176 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-176 276</b>	<b>-176 275</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 704	47 704
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 704</b>	<b>47 704</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-47 704	-42 933
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 771
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 704</b>	<b>-47 704</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	35 696	35 696
	Klientmedel hos SBC	1 427 275	970 160
	Fordringar kreditfakturor	49 420	0
		<b>1 512 391</b>	<b>1 005 856</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsskötsel	0	39 435
		<b>0</b>	<b>39 435</b>



<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 267 996	2 325 184
	Reservering enligt stadgar	1 269 900	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-497 566	-1 257 188
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 040 330</b>	<b>2 267 996</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,310 %	2 000 000	2 000 000	2020-09-01
	Handelsbanken	1,790 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,960 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,470 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,190 %	997 500	997 500	2020-06-30
	Handelsbanken	1,470 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	<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.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	32 400	52 320
	Sociala avgifter	10 180	16 439
	Ränta	30 015	30 981
	Avgifter och hyror	201 875	215 367
		<b>274 470</b>	<b>315 107</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Fortsatta arbeten med altanräckan samt inventering av vindar och tak kommer att göras under 2019.

---

Styrelsens underskrifter

---

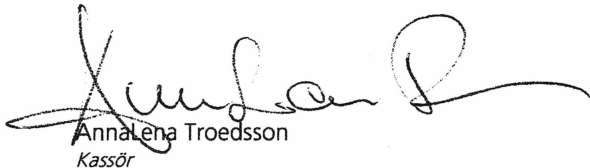
VAXHOLM den 24/3 2019



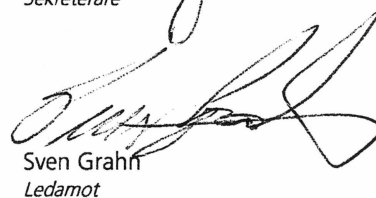
Ulrika Schelvander  
Ordförande



Katherine Harley  
Sekreterare



Anna Lena Troedsson  
Kassör



Sven Grahn  
Ledamot

Erik Gripenberg  
Ledamot



Christer Kilgren  
Ledamot

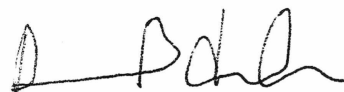


Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



Johan Bergström  
Auktoriserad revisor

Daniel Da Silva  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm**  
Org.nr 716400-0890

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

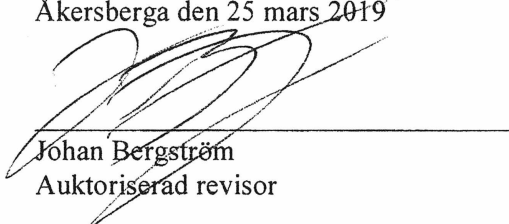
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Åkersberga den 25 mars 2019



---

Johan Bergström  
Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 808 000	2 808 144	2 808 100
Hyror antennplats	6 000	6 000	6 000
Öresutjämning	0	-149	0
	<b>2 814 000</b>	<b>2 813 995</b>	<b>2 814 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-165 000	-197 175	-160 000
Fastighetskötsel gård beställning	-36 000	-13 875	-30 000
Myndighetstillsyn	0	-10 025	-40 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
Gård	-25 000	-9 385	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-2 403	-2 500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-275	-2 500
	<b>-241 000</b>	<b>-233 137</b>	<b>-240 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-57 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-10 329	0
VVS	0	-11 238	0
Elinstallationer	0	-2 519	0
Fönster	0	-3 348	0
Balkonger/altaner	-100 000	0	-150 000
Vattenskada	-50 000	-70 526	0
	<b>-207 000</b>	<b>-97 960</b>	<b>-250 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-12 000
Värmeanläggning	0	-43 688	0
Fasad	-25 000	0	-31 000
Balkonger/altaner	0	-111 727	0
	<b>-75 000</b>	<b>-155 415</b>	<b>-43 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-44 295	-40 000
Värme	-550 000	-572 476	-550 000
Vatten	-234 000	-235 471	-230 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-95 543	-100 000
Grovsopor	0	-17 583	0
	<b>-919 000</b>	<b>-965 368</b>	<b>-920 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-94 000	-92 611	-90 000
Kabel-TV	-6 000	-5 956	-50 000
Bredband	-62 000	-30 190	0
	<b>-162 000</b>	<b>-128 757</b>	<b>-140 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-388 000	-374 976	-365 000
	<b>-388 000</b>	<b>-374 976</b>	<b>-365 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-2 000	-1 356	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 188	-25 000
Föreningskostnader	-12 000	-17 325	-10 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-862	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-81 310	-81 000
Administration	-4 000	-13 455	-4 000
Konsultarvode	0	-20 918	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 580	-6 000
	<b>-136 000</b>	<b>-166 995</b>	<b>-127 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-58 000	-30 000	-57 600
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-2 400	-2 400
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-9 891	-18 900
	<b>-82 000</b>	<b>-42 291</b>	<b>-78 900</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-75 000	-74 611	-74 600
Förbättringar	-593 000	-592 119	-592 100
Markinventarier	-6 000	-5 473	-5 500
	<b>-674 000</b>	<b>-672 202</b>	<b>-672 200</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 884 000</b>	<b>-2 837 101</b>	<b>-2 836 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-70 000</b>	<b>-23 106</b>	<b>-22 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Övriga ränteintäkter	0	4 757	4 800
Låneräntor	-175 000	-168 357	-175 000
	<b>-175 000</b>	<b>-163 537</b>	<b>-170 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-245 000</b>	<b>-186 643</b>	<b>-192 200</b>