

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
SEBOHUS NR1 I VAXHOLM

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Eva Ekberg	Ordförande
Elisabeth Oldengren	Kassör
Benny Gottfriedz	Ledamot
Sven Grahn	Ledamot
Christer Kilgren	Ledamot

Anne-Marie Dahlman	Suppleant
Malin Håkansson	Suppleant

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

Anne-Marie Dahlman, Eva Ekberg och Christer Kilgren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Owe Mårtensson  
Annika Wall  
Helena Braun Thörn

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB  
t o m 2014-04-16

### Valberedning

Olof Carlerud  
Cathy Grahn  
Maria Sundvall

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-22.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

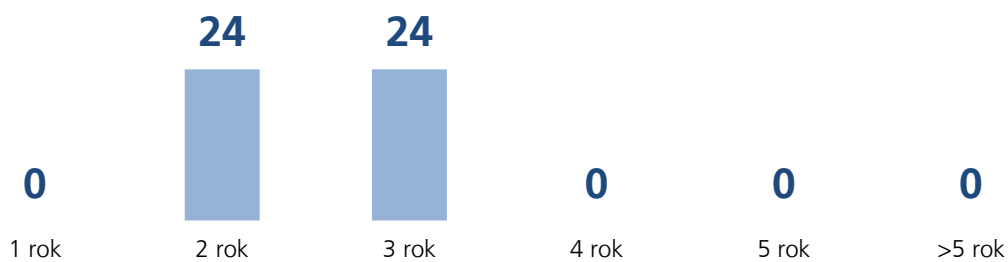
Fastigheternas värdeår är 1950.

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 2032. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Renovering av balkonger	2006 - 2007	Altaner A-G
Byte av elementtermostater	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

### 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

### Föreningens ekonomi

Flerårsbudgeten kommer arbetas om under våren 2015 i samband med att underhållsplanen uppdateras.

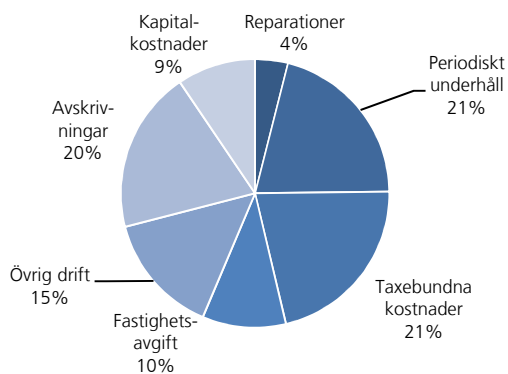
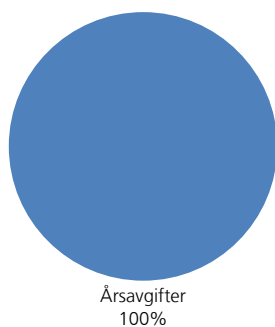
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>663 024</b>	<b>669 410</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 805 526	2 808 361
Finansiella intäkter	9 212	11 942
Minskning långa fordringar	226 391	0
Minskning korta fordringar	43 724	220 624
Ökning av korta skulder	37 582	0
	<b>3 122 435</b>	<b>3 040 927</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 415 515	2 352 568
Finansiella kostnader	321 559	385 342
Minskning av föreningens lån	0	91 211
Minskning av korta skulder	0	218 192
	<b>2 737 074</b>	<b>3 047 313</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 048 385</b>	<b>663 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>385 361</b>	<b>-6 386</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Under året har arbetet med renovering av fönster, altan- och ytterdörrar färdigställts enligt plan.

#### Händelser efter året

Under 2015 påbörjas den planerade fasadmålningen. Den kommer pågå under minst två år (sommartid)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 6 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	835	836	882	890
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 239	3 239	3 266	6 126
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	157	155	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	41	48	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	96	115	145	218
Soliditet (%)	43	45	46	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-586	-582	-413	-387
Nettoomsättning (tkr)	2 805	2 808	2 964	2 991

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-586 276
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-866 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 688
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 003 165</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	550 688
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 452 477</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 805 144	2 808 144
Övriga rörelseintäkter	Not 2	382	217
		<b>2 805 526</b>	<b>2 808 361</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 039 306	-931 694
Driftkostnader	Not 4	-1 262 861	-1 289 849
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-113 348	-131 025
Avskrivningar	Not 6	-663 941	-663 941
		<b>-3 079 455</b>	<b>-3 016 509</b>
		<b>-273 929</b>	<b>-208 148</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		9 212	11 942
Räntekostnader		-321 559	-385 342
		<b>-312 347</b>	<b>-373 400</b>
		<b>-586 276</b>	<b>-581 547</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-550 688	-163 515
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		550 688	553 828
		<b>-586 276</b>	<b>-191 234</b>
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>			

## Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	18 683 461	19 332 131
Maskiner och inventarier	24 812	40 082
	<b>18 708 273</b>	<b>19 372 213</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Reversfordringar	190 276	416 667
	<b>191 876</b>	<b>418 267</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>18 900 149</b>	<b>19 790 480</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	1 047 695	0
Övriga fordringar	35 225	38 385
Förutbetalda kostnader	39 435	79 999
	<b>1 122 355</b>	<b>118 384</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	690	689
SBC klientmedel i SHB	0	662 334
	<b>690</b>	<b>663 024</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 123 045</b>	<b>781 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 023 194</b>	<b>20 571 888</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Inbetalda insatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 11	550 689	553 829
		<b>10 607 387</b>	<b>10 610 527</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 416 890	-838 483
Årets resultat		-586 276	-581 547
		<b>-2 003 166</b>	<b>-1 420 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 604 221</b>	<b>9 190 497</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 882 414	10 882 414
		<b>10 882 414</b>	<b>10 882 414</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		241 971	121 398
Skatteskulder		26 061	24 380
Upplupna kostnader	Not 13	53 162	138 696
Förutbetalda avgifter och hyror		215 365	214 503
		<b>536 559</b>	<b>498 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 023 194</b>	<b>20 571 888</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	23 866 400	23 866 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
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	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

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

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 805 144	2 808 144
		<b>2 805 144</b>	<b>2 808 144</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-146	-144
	Övriga intäkter	528	361
		<b>382</b>	<b>217</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entrepr	157 740	157 740
	Fastighetskötsel gård beställ	14 998	13 363
	Sotning	3 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	194
	Gård	5 888	11 640
	Serviceavtal	7 719	7 639
	Förbrukningsmateriel	5 884	5 741
	Brandskydd	0	4 140
		<b>195 854</b>	<b>200 457</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	12 898	16 374
	Lås	239	8 437
	VVS	19 151	13 275
	Värmeanläggning/undercentral	5 278	2 388
	Elinstallationer	14 395	10 943
	Tak	2 925	6 338
	Balkonger/altaner	79 123	1 544
	Mark/gård/utemiljö	0	37 875
	Vattenskada	0	9 310
		<b>134 008</b>	<b>106 484</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	709 444	624 753
		<b>709 444</b>	<b>624 753</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 039 306</b>	<b>931 694</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 727	40 701
	Värme	442 677	525 970
	Vatten	159 957	136 561
	Sophämtning/renhållning	93 663	90 174
		<b>734 024</b>	<b>793 406</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	115 361	95 274
	Kabel-TV	72 100	61 617
		<b>187 461</b>	<b>156 891</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>341 376</b>	<b>339 552</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 262 861</b>	<b>1 289 849</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- &amp; RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Medlemsinformation	850	100
	Tele och datakommunikation	0	200
	Inkassering avgift/hyra	1 200	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	-619	20 756
	Föreningskostnader	2 594	7 906
	Styrelseomkostnader	13 015	10 274
	Fritids och Trivselkostnader	1 340	1 773
	Förvaltningsarvode	71 420	69 728
	Administration	4 558	5 129
	Konsultarvode	8 050	8 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 940	5 210
		<b>113 348</b>	<b>131 025</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	568 587	568 587
	Markinventarier	5 473	5 473
	Maskiner	10 500	10 500
	Inventarier	4 770	4 770
		<b>663 941</b>	<b>663 941</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 253 688	27 253 688
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 253 688</b>	<b>27 253 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 921 557	-7 272 887
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 670	-648 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 570 228</b>	<b>-7 921 557</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 683 461</b>	<b>19 332 131</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 168 000	18 168 000
	Taxeringsvärde mark	36 336 000	36 336 000
		<b>54 504 000</b>	<b>54 504 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 504 000	54 504 000
		<b>54 504 000</b>	<b>54 504 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</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	-183 897	-168 627
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 270	-15 270
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-199 167</b>	<b>-183 897</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>24 812</b>	<b>40 083</b>

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	65 599
	Kabel-TV	0	14 400
	Fastighetskötsel	39 435	0
		<b>39 435</b>	<b>79 999</b>

<b>Not 10</b>	<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>		
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	56 690	0	56 690
	Kapitaltillskott	10 000 008	0	10 000 008
	Fond för yttre underhåll	550 689	550 688	553 829
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 607 387</b>	<b>550 688</b>	<b>10 610 527</b>
	<b>Ansamlad förlust</b>			
	Ansamlad förlust	-1 416 890	-550 688	-838 483
	Årets resultat	-586 276	-586 276	-581 547
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 003 166</b>	<b>-1 136 964</b>	<b>-1 420 030</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 604 221</b>	<b>-586 276</b>	<b>9 190 497</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	553 829	817 014
	Reservering enligt stadgar	550 688	163 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-553 828	-426 700
	<b>Vid årets slut</b>	<b>550 689</b>	<b>553 829</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,190 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-30
Handelsbanken	3,780 %	382 414	382 414	2016-12-01
Handelsbanken	3,520 %	2 000 000	2 000 000	2015-03-01
Handelsbanken	3,520 %	1 000 000	1 000 000	2016-06-30
Handelsbanken	3,100 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-30
Handelsbanken	2,230 %	2 500 000	2 500 000	2015-01-02
Handelsbanken	1,820 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 882 414</b>	<b>10 882 414</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>10 882 414</b>	<b>10 882 414</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 882 414 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	3 912
	Värme	0	54 479
	Extern revisor	0	21 400
	Ränta	53 162	58 905
		<b>53 162</b>	<b>138 696</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 26 / 2 2015



Eva Ekberg  
Ordförande



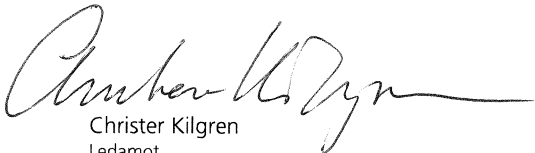
Elisabeth Oldengren  
Kassör



Benny Gottfriedz  
Ledamot

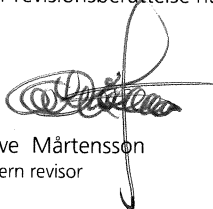


Sven Grahn  
Ledamot



Christer Kilgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2015



Owe Mårtensson  
Extern revisor



Annika Wall  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i 1039 Sebohus nr 1 i Vaxholm**  
Org.nr 716400-0890

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 1039 Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2014-12-31 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 1039 Sebohus nr 1 i Vaxholm för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 23 mars 2015



Owe Mårtensson  
Revisor FAR  
Godkänd av Revisorsnämnden



Annika Wall  
Internrevisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 808 100	2 805 144	2 861 600
Öresutjämning	0	-146	0
Övriga intäkter	0	528	0
	<b>2 808 100</b>	<b>2 805 526</b>	<b>2 861 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård entrepr	-157 740	-157 740	-157 740
Fastighetskötsel gård beställ	-11 000	-14 998	-6 000
Sotning	0	-3 625	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-7 260	-5 888	-12 260
Serviceavtal	-3 000	-7 719	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 884	-3 000
	<b>-185 000</b>	<b>-195 854</b>	<b>-190 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-12 898	0
Lås	0	-239	0
VVS	0	-19 151	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 278	0
Elinstallationer	0	-14 395	0
Tak	0	-2 925	0
Balkonger/altaner	0	-79 123	0
Övrigt	0	0	-50 000
	<b>-100 000</b>	<b>-134 008</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Huskropp utvändigt	-500 000	0	0
Fönster	0	-709 444	-600 000
	<b>-500 000</b>	<b>-709 444</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-37 727	-43 000
Värme	-515 000	-442 677	-525 000
Vatten	-145 000	-159 957	-137 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-93 663	-95 000
	<b>-800 000</b>	<b>-734 024</b>	<b>-800 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-77 300	-115 361	-100 000
Kabel-TV	-57 700	-72 100	-57 600
	<b>-135 000</b>	<b>-187 461</b>	<b>-157 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-344 376	-341 376	-341 328
	<b>-344 376</b>	<b>-341 376</b>	<b>-341 328</b>

	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	-850	-300
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 700	619	-21 400
Föreningskostnader	-5 000	-2 594	-10 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-13 015	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 340	-2 000
Förvaltningsarvode	-72 800	-71 420	-71 100
Administration	-5 000	-4 558	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-8 050	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-10 940	-5 200
	<b>-136 000</b>	<b>-113 348</b>	<b>-145 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-74 600	-74 611	-74 600
Förbättringar	-568 600	-568 587	-568 600
Markinventarier	-5 500	-5 473	-5 500
Maskiner	-10 500	-10 500	-10 500
Inventarier	-4 800	-4 770	-18 800
	<b>-664 000</b>	<b>-663 941</b>	<b>-678 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 864 376</b>	<b>-3 079 455</b>	<b>-3 011 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-56 276</b>	<b>-273 929</b>	<b>-150 328</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	244	811	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	121	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	222	0
Övriga ränteintäkter	4 756	8 058	10 400
Låneräntor	-275 000	-321 559	-335 000
	<b>-270 000</b>	<b>-312 347</b>	<b>-322 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-326 276</b>	<b>-586 276</b>	<b>-472 928</b>