

Årsredovisning för
Brf Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14 <i>R</i>

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Växjö, 729500-0728, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald tom årsstämman som hålls</i>
Martina Malmberg	Styrelseledamot, Ordf.	Stämman	2019
Cathrin Edvardsson Lind	Styrelseledamot, V. ordf.	Stämman	2019
Anna Lagesson	Styrelseledamot	Stämman	2019
Linda Persson	Styrelseledamot, Sekreterare	Stämman	2020
Per Johansson	Styrelseledamot	Stämman	2019
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Alexander Zucconi Mazzini		Stämman	2020
Mattias Welin		Stämman	2019
Viktor Magnusson		Stämman	2019
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Philip Heiling	Föreningsrevisor	Stämman	2019
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Bengt Svensson	Föreningsrevisor	Stämman	
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	
<i>Valberedning</i>			
Antonio Rizzardi		Stämman	2019
Susanne Modigs		Stämman	2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomt nr 9 i kvarteret Sleipner, på vilken uppförts 8 byggnader innehållande 47 lägenheter med en total lägenhetsyta på 3.736,5 m².

Årets taxeringsvärde	51 809 000
Föregående års taxeringsvärde	41 164 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Sydost.

Förvaltning/organisationsanslutning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltningen hanterats av redovisningsbyrån Persson & Thorin AB med kontor i Växjö. 

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har föreningen byggt ett nytt miljöhus på Trädgårdsgatan. Det blev mycket bra och smälter väl in i omgivningen. Vi kan se att det är mycket bättre ordning på soporna nu sedan miljöhuset togs i bruk. Nu hoppas vi slippa dålig lukt under sommarmånaderna, insekter och fåglar som rafsar runt bland soporna.

I och med att sopstationen försvann från Södra Esplanaden har vi kunnat skapa två parkeringsplatser på den ytan istället. Dessa används ganska flitigt vilket är bra. Tankar finns också att man ska kunna hyra dessa en eller två veckor om man t.ex åker på semester och behöver någonstans att ställa bilen. Det är dock inte helt klart hur uthyrningen ska gå till och hur man ska boka detta.

Under sommaren 2018 hade vi Sandå Måleri på plats som målade och fräschade till alla våra fönster och fönsterbleck på södersidan. Fönsterna ska nu hålla ett bra tag till.

Fyra stycken gavelfasader utmed Wennerbergsgatan blev under 2018 tvättade med gott resultat.

I tvättstugan har det också blivit en del underhåll. Maskiner och torkskåp/tumlare har strulat. Annars har vi tidigare varit ganska skonade mot krångel i tvättstugan.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen hade föregående räkenskapsår, 2017, utfört reparationer och underhåll för 284 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2018 påbörjade Riksbyggen ett arbete med värmeinjustering i våra hus. Detta är ett ganska stort arbete som kommer att fortsätta under 2019. När det beräknas vara klart är svårt att säga eftersom det är mycket som ska läsas av och dokumenteras innan man kan räkna ut rätt värde som ska ställas in. Tydligt är det så att det är väldigt rörigt och olika inställt i olika hus. Våra termostater är tydligen också olika i olika hus, en del är spärrade vid ett visst gradantal och vissa inte. För att få ordning på värmen så att alla får ungefär lika varmt är ett stort arbete men processen pågår och förhoppningsvis slipper vi problem när det är klart.

För övrigt finns det en del underhåll som behöver göras då våra fastigheter är gamla, bland annat byte av vindskiveplåtar och upprustning av entrétak.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållt ordinarie årsstämma den 17:e maj 2018. Under 2018 har det hållits 8 protokollförda sammanträden utöver årsstämman.

Antal medlemmar: 76 (per 2018-12-31).

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har tre (3) överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år sju (7) st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Riksbyggen from 2015-01-01
Persson & Thorin AB
Brand och Industriskydd i Osby AB
Luleå Energi AB
ComHem AB
Dina Försäkringar

Fastighetskötsel
Fastighetsekonomi
Brandskydd
Elförsörjning
Kabel-TV
Fastighetsförsäkring *R*

Ekonomi

Årets resultat blev 159 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och 276 tkr efter fondförändring. Resultat före fondförändringar är därmed 164 tkr lägre än föregående år. Skillnaden beror främst på ökade kostnader för planerat underhåll, högre fastighetsavgift från och med 2018 samt ökade driftskostnader i form av fastighetskötsel. Samtidigt har kostnad för reparationer varit betydligt lägre. Budgeten för 2018 visade ett överskott på 403 tkr. Den stora avvikelser jämfört med utfallet beror på underhållsarbete i form av ommålning vilket beslutades om relativt sent. Med hänsyn taget till det är resultatet för 2018 över förväntan.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Sebo-Hus stadgar, är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 924	2 864	2 861	2 737	2 589
Rörelseresultat tkr	372	546	665	477	656
Resultat efter fin kostn tkr	159	323	435	210	340
Balansomslutning tkr	17 093	17 673	17 835	17 916	12 921
Soliditet	16	15	13	10	12
Likviditet	186	221	187	174	225
Årsavg för bostäder, kr/m ²	722	716	716	685	624
Driftskostnad, kr/m ²	266	239	248	236	250
Ränta kr/m ²	54	60	61	72	89
Underhållsfond, kr/m ²	594	625	574	515	473
Lån, kr/m ²	3 742	3 906	4 062	4 232	2 946

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund. Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat exklusive tillägg.

Nyckeltalsdefinitioner:

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Totalt eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Likviditet:

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Eget kapital

<i>Eget kapital</i>	<i>Bundet insatser</i>	<i>Bundet underhållsfond</i>	<i>Fritt EK Balanserat resultat</i>	<i>Fritt EK Årets resultat</i>
Vid årets början	54 269	2 335 011	-145 316	322 783
Disposition enl. årsstämmobeslut			322 783	-322 783
Avsättning till underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-336 644	336 643	
Årets resultat				159 148
Vid årets slut	54 269	2 218 367	294 110	159 148

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Till årsstämman förfogande finns följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	177 466
Årets resultat före fondförändring	159 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	336 644
Summa	453 258

Styrelsen föreslår följande behandling av balanserade medel:

Att balansera i ny räkning

453 258

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *h*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	2	2 875 594	2 864 403
Övriga rörelseintäkter		48 055	-
		<u>2 923 649</u>	<u>2 864 403</u>
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-336 644	-28 750
Reparationer	4	-28 592	-284 132
Fastighetsavgift		-367 164	-308 736
Driftskostnader	5	-992 840	-894 406
Övriga kostnader	6	-30 481	-32 450
Styrelsekostnader	7	-119 748	-116 324
Övriga externa kostnader		-11 175	-
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-664 913	-653 210
Rörelseresultat		<u>372 092</u>	<u>546 395</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	9	-212 944	-223 612
Resultat efter finansiella poster		<u>159 148</u>	<u>322 783</u>
Resultat före skatt		<u>159 148</u>	<u>322 783</u>
Årets resultat		<u>159 148</u>	<u>322 783</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		-220 000	-220 000
lanspråktagande av underhållsfond		<u>336 644</u>	<u>28 750</u>
Förändring av underhållsfond		116 644	-191 250
Resultat efter fondförändring		275 792	131 533

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 189 293	15 259 094
Inventarier, verktyg och installationer	11	39 511	-
		<u>15 228 804</u>	<u>15 259 094</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 228 804</u>	<u>15 259 094</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 390	-
Övriga fordringar	12	167	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 850	58 458
		<u>68 407</u>	<u>58 631</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	386 453	386 453
		<u>386 453</u>	<u>386 453</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	1 409 746	1 968 328
Summa omsättningstillgångar		<u>1 864 606</u>	<u>2 413 412</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 093 410</u>	<u>17 672 506</u>

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		2 218 367	2 335 011
		<u>2 272 636</u>	<u>2 389 280</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		294 110	-145 316
Årets resultat		159 148	322 783
		<u>453 258</u>	<u>177 467</u>
Summa eget kapital		<u>2 725 894</u>	<u>2 566 747</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 365 727	14 012 975
		<u>13 365 727</u>	<u>14 012 975</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		127 918	287 229
Skatteskulder		55 864	11 587
Övriga kortfristiga skulder	16	614 748	582 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	203 259	211 720
		<u>1 001 789</u>	<u>1 092 784</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 093 410</u>	<u>17 672 506</u>

R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Reglerna tillämpas från räkenskapsåret 2013.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 523 832 kr.

Föreningen erlägger en fastighetsavgift motsvarande det lägsta av:

7.812 kr per småhus eller 0,75 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar

Föreningen har från och med 2013 övergått till komponentavskrivning. Komponentavskrivningar beräknas på varje bygnadsdel för sig och innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter som skrivs av över förväntade nyttjandetider. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. *R*

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		År
Stomme		50-65
Stammar		30-35
Tak		42
Fasad		45
Fönster		30
Altan		35
<i>Installationer</i>		
Undercentral		
EI		25
Vattenmätare		40
Värmekulvert		10
		30

Not 2 Årsavgifter och hyror

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 697 155	2 670 540
Övriga förvaltningsintäkter	178 439	193 863
Summa	2 875 594	2 864 403

Not 3 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Stambyte	24 044	
Fasad	24 975	
Målning- Utvändigt	287 625	
Utbyggnad skärmtak tvättstugan		28 750
	336 644	28 750

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gemensamma utrymmen		
Vatten/avlopp		70 041
Värme		92 392
Uteplatser		78 730
Huskropp	-	-
Markytor		688
Övriga utrymmen	1 751	22 144
Tvättstugeutrustning	26 841	20 137
Övrigt	-	
	28 592	284 132

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	27 866	27 340
Arvode ekonomisk förvaltning	62 510	93 812
Arvode fastighetskötsel	133 305	43 929
Arvode teknisk tillsyn	19 938	25 757
Kabel-TV	34 236	33 694
Revisionsarvode, externt	17 763	2 875
Möteskostnader	12 659	4 764
Snöröjning	12 420	9 677
Förbrukningsmaterial	2 585	2 601
Vatten	165 891	179 223
El	36 986	40 036
Uppvärmning	406 194	381 369
Sophantering	60 487	49 329
	992 840	894 406

Avseende revisionsarvode belastar en del av 2017 års arvode 2018.

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	-	-
Telefon, porto	11 274	8 476
Konsultarvoden	-	-
Bankkostnader	4 600	4 297
Föreningsavgifter	5 430	5 430
Övriga externa kostnader	9 177	14 247
	30 481	32 450

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	86 500	84 126
Arvode komposthantering mm	3 200	3 200
Föreningsvald revisor	2 772	2 772
Valberedning	2 640	2 640
Summa	95 112	92 738
Sociala kostnader	24 636	23 586
Summa	119 748	116 324

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	655 035	653 210
Inventarier	9 878	-
	664 913	653 210

Not 9 Räntekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, banklån	212 944	223 733
Räntekostnader, övriga		-121
	212 944	223 612

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	24 488 605	24 488 605
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar	585 234	-
-Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	25 137 184	24 551 950
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 292 856	-8 639 646
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-655 035	-653 210
Vid årets slut	-9 947 891	-9 292 856
Redovisat värde vid årets slut	15 189 293	15 259 094
Varav		
Byggnader	15 125 948	15 195 749
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	15 189 293	15 259 094
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 807 000	20 054 000
Mark	21 002 000	21 110 000
	51 809 000	41 164 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	283 066	283 066
-Nyanskaffningar	49 389	
	332 455	283 066
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-283 066	-283 066
-Årets avskrivning	-9 878	-
Redovisat värde vid årets slut	39 511	-

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	2018-12-31	2017-12-31
	167	173
	167	173

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-TV avgift	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 744	8 558
Övrigt	28 700	27 866
	25 406	22 034
	62 850	58 458

Not 14 Övriga kostfristiga placeringar

Likviditetsplacering via SEB	2018-12-31	2017-12-31
	386 453	386 453
	386 453	386 453

Not 15 Kassa och bank

Kassa	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	8 348	7 693
	1 401 398	1 960 635
	1 409 746	1 968 328

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
Avgår nästa års amortering	13 980 475	14 595 223
	-614 748	-582 248
	13 365 727	14 012 975

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,49 %.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	1,79	2019-09-28	1 935 520	69 760	1 865 760
SEB 14314474	2,55	2023-12-28	1 271 263	67 148	1 204 115
SEB 38458922	1,41	2020-04-28	2 992 190	80 340	2 911 850
SEB 28660650	1,40	2019-06-28	1 106 250	37 500	1 068 750
SEB 31095743	1,40	2019-07-28	2 945 000	90 000	2 855 000
SEB 38811568	1,40	2019-06-28	2 793 750	75 000	2 718 750
SEB 40510923	2,53	2023-10-28	1 551 250	195 000	1 356 250
			14 595 223	614 748	13 980 475

Låneskulder bundna till 2023-12-28 omsatta i nytt lån.
10 907 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förutbetalda hyror		
Upplupna räntekostnader	87 147	121 147
Upplupna snöskottning	14 343	11 519
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	581	494
Upplupna eltjänster	13 750	1 436
Upplupna värm tjänster	3 345	3 354
Upplupna kostnader för renhållning	53 239	53 570
Upplupna kostnader för redovisningstjänster	855	
Upplupna revisionsarvoden	6 112	-
Upplupen kostnad för arbetsdag	10 625	13 000
Upplupna kostnader övrigt	7 200	7 200
	6 062	
	<u>203 259</u>	<u>211 720</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
	16 421 200	16 421 200
	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>


Underskrifter

Växjö 2019-05-16


Martina Malmberg
Styrelseordförande


Cathrin Edvardsson Lind
Styrelseledamot


Per Johansson
Styrelseledamot


Linda Persson
Styrelseledamot


Anna Lagesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019.


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Philip Heiling
Föreningsrevisor


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Växjö

Org.nr 729500-0728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Växjö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 på 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Växjö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Växjö den 2 maj 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Philip Heiling
Förtroendevald revisor