

Årsredovisning för
Brf Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Växjö, 729500-0728, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald tom årsstämman som hålls</i>
Mattias Welin	Styrelseledamot, Ordf.	Stämman	2021
Tobias Olsson	Styrelseledamot, V. ordf.	Stämman	2021
Johan Frisk	Styrelseledamot	Stämman	2021
Linda Persson	Styrelseledamot, Sekreterare	Stämman	2020
Caroline Johansson	Styrelseledamot	Stämman	2020
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Alexander Zucconi Mazzini		Stämman	2020
Per Johansson		Stämman	2020
Ann-Chatrin Bergstrand		Stämman	2020
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Philip Heiling	Föreningsrevisor	Stämman	2020
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Sven-Erik Månsson	Föreningsrevisor	Stämman	
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	
<i>Valberedning</i>			
Martina Malmberg		Stämman	2020
Catrin Lind Edvardsson		Stämman	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomten 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	51 809 000

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

Det har monterats nya skvalpskydd på de altaner som har detta då de gamla hade vikt sig och ej längre fungerade som skydd. Det monteras på samma gång även snörasskydd till dessa altantak.

En ny tvättmaskin till röda avdelningen har köpts in.

Det togs ett beslut i styrelsen om att på försök stänga grenkomposten då denne gång på gång blivit överfull med grenar och stammar av alltför grov storlek vilket har lett till dyra extradebiteringar för föreningens del från riksbyggen. Vi kommer detta år istället använda oss av en container för trädgårdsavfall. Denna kommer att finnas tillgänglig en vecka innan och en vecka efter vårens gemensamma arbetsdag.

Pumphuset har ny pump installerad. Efter en vattenskada i källaren på Södra Esplanaden 34 konstaterades att pumpen för dagvattnet slutat fungera vilket ledde till baktryck och att detta var orsaken.

Boendereglerna för utemiljö samt förändringsarbeten i lägenheten har uppdaterats.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen hade föregående räkenskapsår, 2018, utfört reparationer och underhåll för 29 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållt ordinarie årsstämma den 16:e maj 2019. Under 2019 har det hållts 10 protokollförda sammanträden utöver årsstämman.

Antal medlemmar: 76 (per 2019-12-31).

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har tre (3) överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år tre (3) 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

Fastighetsskötsel
Fastighetsekonomi
Brandskydd
Elförsörjning
Kabel-TV
Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Årets resultat blev 356 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och 247 tkr efter fondförändring. Resultat före fondförändringar är därmed 200 tkr högre än föregående år. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll.

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.

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 947	2 924	2 864	2 861	2 737
Rörelseresultat tkr	598	372	546	665	477
Resultat efter fin kostn tkr	356	159	323	435	210
Balansomslutning tkr	16 920	17 093	17 673	17 835	17 916
Soliditet	18	16	15	13	10
Likviditet	217	186	221	187	174
Årsavg för bostäder, kr/m ²	726	722	716	716	685
Driftskostnad, kr/m ²	243	266	239	248	236
Ränta kr/m ²	65	54	60	61	72
Underhållsfond, kr/m ²	623	594	625	574	515
Lån, kr/m ²	3 577	3 742	3 906	4 062	4 232

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	2 218 367	294 110	159 148
Disposition enl. årsstämmbeslut			159 148	-159 148
Avsättning till underhållsfond		220 000	-220 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-110 817	110 817	
Årets resultat				355 907
Vid årets slut	54 269	2 327 550	344 075	355 907

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande finns följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	453 258
Årets resultat före fondförändring	355 907
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 817
Summa	699 982

Styrelsen föreslår följande behandling av balanserade medel:

Att balansera i ny räkning **699 982**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	2	2 904 513	2 875 594
Övriga rörelseintäkter		42 043	48 055
		<u>2 946 556</u>	<u>2 923 649</u>
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-110 817	-336 644
Reparationer	4	-106 997	-28 592
Fastighetsavgift		-378 303	-367 164
Driftskostnader	5	-906 641	-992 840
Övriga kostnader	6	-52 454	-30 481
Styrelsekostnader	7	-118 844	-119 748
Övriga externa kostnader		-	-11 175
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-674 041	-664 913
Rörelseresultat		<u>598 459</u>	<u>372 092</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	9	-242 552	-212 944
Resultat efter finansiella poster		<u>355 907</u>	<u>159 148</u>
Resultat före skatt		<u>355 907</u>	<u>159 148</u>
Årets resultat		<u>355 907</u>	<u>159 148</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		-220 000	-220 000
lanspråktagande av underhållsfond		<u>110 817</u>	<u>336 644</u>
Förändring av underhållsfond		-109 183	116 644
Resultat efter fondförändring		246 724	257 792

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 525 130	15 189 293
Inventarier, verktyg och installationer	11	29 633	39 511
		<u>14 554 763</u>	<u>15 228 804</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 554 763</u>	<u>15 228 804</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 390
Övriga fordringar	12	588	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 489	62 850
		<u>63 077</u>	<u>68 407</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	386 453	386 453
		<u>386 453</u>	<u>386 453</u>
Kassa och bank	15	1 915 590	1 409 746
Summa omsättningstillgångar		<u>2 365 120</u>	<u>1 864 606</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 919 883</u>	<u>17 093 410</u>

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		2 327 550	2 218 367
		<u>2 381 819</u>	<u>2 272 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		344 075	294 110
Årets resultat		355 907	159 148
		<u>699 982</u>	<u>453 258</u>
Summa eget kapital		<u>3 081 801</u>	<u>2 725 894</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 750 979	13 365 727
		<u>12 750 979</u>	<u>13 365 727</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		123 621	127 918
Skatteskulder		94 567	55 864
Övriga kortfristiga skulder	16	614 748	614 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	254 167	203 259
		<u>1 087 103</u>	<u>1 001 789</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 919 883</u>	<u>17 093 410</u>

L

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 aviseras 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:

8.049 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 byggnadsdel för sig och innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter som skrivs av över förväntade nyttjandetider. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. ¶

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 712 840	2 697 155
Övriga förvaltningsintäkter	191 673	178 439
Summa	2 904 513	2 875 594

Not 3 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Stambyte		24 044
Fasad		24 975
Målning- Utvändigt		287 625
Tvättmaskiner	36 168	
Värmejustering	74 649	
	110 817	336 644

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen	101 579	
Vatten/avlopp		
Värme		
Uteplatser	-	-
Huskropp		
Markytor	5 418	1 751
Övriga utrymmen		26 841
Tvättstugeutrustning		
Övrigt		
	106 997	28 592

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	28 700	27 866
Arvode ekonomisk förvaltning	67 909	62 510
Arvode fastighetskötsel	93 949	133 305
Arvode teknisk tillsyn	5 288	19 938
Kabel-TV	34 982	34 236
Revisionsarvode, externt	14 406	17 763
Möteskostnader	5 792	12 659
Snöröjning	3 192	12 420
Förbrukningsmaterial	1 999	2 585
Vatten	161 023	165 891
El	37 372	36 986
Uppvärmning	389 305	406 194
Sophantering	62 724	60 487
	906 641	992 840

Avseende revisionsarvode belastar en del av 2017 års arvode 2018.

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	-	-
Telefon, porto	11 057	11 274
Konsultarvoden	-	-
Bankkostnader	6 282	4 600
Föreningsavgifter	5 540	5 430
Övriga externa kostnader	6 617	9 177
Självrisk vid skada	22 958	-
	52 454	30 481

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	85 072	86 500
Arvode komposthantering mm	3 200	3 200
Föreningsvald revisor	2 772	2 772
Valberedning	2 640	2 640
Summa	93 684	95 112
Sociala kostnader	25 160	24 636
Summa	118 844	119 748

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	664 163	655 035
Inventarier	9 878	9 878
	674 041	664 913

Not 9 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, banklån	242 189	212 994
Räntekostnader, övriga	363	-
	242 552	212 994

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	25 073 839	24 488 605
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar		585 234
-Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	25 137 184	25 137 184
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 947 891	-9 292 856
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-664 163	-655 035
Vid årets slut	-10 612 054	-9 947 891
Redovisat värde vid årets slut	14 525 130	15 189 293
Varav		
Byggnader	14 461 785	15 125 948
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	14 525 130	15 189 293
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 807 000	30 807 000
Mark	21 002 000	21 002 000
	51 809 000	51 809 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	332 455	283 066
-Nyanskaffningar		49 389
	332 455	332 455
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-292 944	-283 066
-Årets avskrivning	-9 878	-9 878
Redovisat värde vid årets slut	29 633	39 511

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	588	167
	588	167

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kabel-TV avgift	8 960	8 744
Förutbetalda försäkringspremier	30 150	28 700
Övrigt	23 379	25 406
	<u>62 489</u>	<u>62 850</u>

Not 14 Övriga kostfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Likviditetsplacering via SEB	386 453	386 453
	<u>386 453</u>	<u>386 453</u>

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	458	8 348
Bankmedel	1 915 132	1 401 398
	<u>1 915 590</u>	<u>1 409 746</u>

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	13 365 727	13 980 475
Avgår nästa års amortering	-614 748	-614 748
	<u>12 750 979</u>	<u>13 365 727</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,93 %.

Föreningen har fem lån som villkorsändras inom tolv månader. Dessa lån ska enligt ny tolkning av K3 redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga. Föreningen har ej fått några indikationer på att dessa lån inte kommer omsättas/förlängas.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	1,90	2020-09-28	1 865 760	69 760	1 796 000
SEB 14314474	2,55	2023-12-28	1 204 115	67 148	1 136 967
SEB 38458922	1,41	2020-04-28	2 911 850	80 340	2 831 510
SEB 28660650	1,71	2020-06-28	1 068 750	37 500	1 031 250
SEB 31095743	1,70	2020-07-28	2 855 000	90 000	2 765 000
SEB 38811568	1,71	2020-06-28	2 718 750	75 000	2 643 750
SEB 40510923	2,53	2023-10-28	1 356 250	195 000	1 161 250
			<u>13 980 475</u>	<u>614 748</u>	<u>13 365 727</u>

10 292 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	147 618	87 147
Upplupna räntekostnader	14 344	14 343
Upplupna snöskottning		581
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel		13 750
Upplupna eltjänster	3 544	3 345
Upplupna värmestjänster	52 026	53 239
Upplupna kostnader för renhållning	878	855
Upplupna kostnader för redovisningstjänster	6 246	6 112

Uppluna revisionsarvoden	11 000	10 625
Upplupen kostnad för arbetsdag	8 800	7 200
Upplupna kostnader övrigt	9 711	6 062
	<u>254 167</u>	<u>203 259</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 421 200	16 421 200
	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>

Underskrifter

Växjö 2020-04-21



Mattias Welin
Styrelseordförande



Tobias Ohlsson
Styrelseledamot



Johan Frisk
Styrelseledamot



Linda Persson
Styrelseledamot



Caroline Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020.



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 2019.

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 2019 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. Revisorenas 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 2019 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 revisionsssed 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

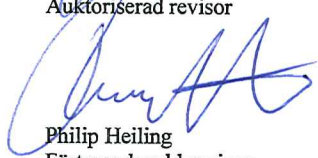
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 30 april 2020


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Philip Heiling
Förtroendevald revisor