

Årsredovisning för
[Brf] Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13 <i>K</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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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	2017
Cathrin Edvardsson Lind	Styrelseledamot, V. ordf.	Stämman	2017
Anna Lagesson	Styrelseledamot	Stämman	2017
Linda Persson	Styrelseledamot	Stämman	2018
Roland Sjöstedt	Styrelseledamot	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Johan Florå		Stämman	2017
Per Johansson		Extra stämma	2017
Viktor Magnusson		Stämman	2017
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Sven-Erik Månsson	Föreningsrevisor	Stämman	
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	2017
Susanne Modigs		Stämman	2017

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	41 164 000
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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer och underhåll för 153 tkr. Reparationskostnaderna/underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen. Planerat underhåll har uppgått till 0 tkr under året.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen hade föregående räkenskapsår, 2015, 192 tkr i planerat underhåll, löpande reparationer uppgick till 51 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har under 2016 arbetat fram en ny reviderad underhållsplan. Hänsyn tas inte i underhållsplanen till att fastigheten är uppdelad på komponenter som skrivs av löpande. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning till underhållsfond på 774 tkr (207 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret sker med 220 tkr (59 kr/m²) efter att hänsyn tagits till att komponenter skrivs av löpande.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållt ordinarie årsstämma den 12:e maj 2016. I samband med årsstämma hölls konstituerande styrelsemöte. Under 2016 har det hållits 12 protokollförda sammanträden utöver årsstämman.

Antal medlemmar: 73 (per 2016-12-31).

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har fyra (4) 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	Fastighetsskötsel
Persson & Thorin AB	Fastighetsekonomi
Brand och Industriskydd i Osby AB	Brandskydd
Luleå Energi AB	Elförsörjning
ComHem AB	Kabel-TV
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Årets resultat blev 435 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och 215 tkr efter fondförändring. Det är ett bättre resultat jämfört med föregående år och det är också lite bättre vid en jämförelse med budgeten för 2016.

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.

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 861	2 737	2 589	2 450	2 432
Rörelseresultat tkr	665	477	656	96	202
Resultat efter fin kostn tkr	435	210	340	-276	-166
Balansomslutning tkr	17 835	17 916	12 921	13 113	12 534
Soliditet	13	10	12	10	12
Likviditet	187	174	225	219	256
Årsavg för bostäder, kr/m ²	716	685	654	624	609
Driftskostnad, kr/m ²	248	236	250	270	282

Ränta kr/m ²	61	72	89	105	110
Underhållsfond, kr/m ²	574	515	473	442	452
Lån, kr/m ²	4 062	4 232	2 946	2 948	2 805

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

	Bundet insatser	Bundet underhållsfond	Fritt eget kapital
Bundet eget kapital			
Vid årets början	54 269	1 923 761	-169 232
Avsättning till underhållsfond		220 000	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond			-
Årets resultat			435 166
Vid årets slut	54 269	2 143 761	45 934

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-169 232
Årets resultat före fondförändring	435 166
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-
Summa	45 934

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arsavgifter och hyror	2	2 860 691	2 737 406
		<u>2 860 691</u>	<u>2 737 406</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-152 810	-51 487
Planerat underhåll	4	-	-192 224
Fastighetsavgift		-308 730	-308 730
Driftskostnader	5	-926 598	-883 774
Övriga kostnader	6	-35 089	-103 955
Styrelsekostnader	7	-118 944	-107 461
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-653 210	-562 997
Övriga rörelsekostnader		-	-49 581
		<u>665 310</u>	<u>477 197</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	-866	1 710
Räntekostnader	10	-229 278	-268 829
		<u>435 166</u>	<u>210 078</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>435 166</u>	<u>210 078</u>
Resultat före skatt			
		<u>435 166</u>	<u>210 078</u>
Årets resultat		<u>435 166</u>	<u>210 078</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-220 000	-232 000
lanspråktagande av underhållsfond	0	192 224
Förändring av underhållsfond	-220 000	-39 776
Resultat efter fondförändring	215 166	170 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	15 912 304	16 565 514
Inventarier, verktyg och installationer	12	-	-
		<u>15 912 304</u>	<u>16 565 514</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 912 304</u>	<u>16 565 514</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	173	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 192	47 241
		<u>41 365</u>	<u>47 405</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	386 453	386 453
		<u>386 453</u>	<u>386 453</u>
Kassa och bank	16	1 494 661	916 244
Summa omsättningstillgångar		<u>1 922 479</u>	<u>1 350 102</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 834 783</u>	<u>17 915 616</u>

ik

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		2 143 761	1 923 761
		<u>2 198 030</u>	<u>1 978 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 232	-339 534
Årets resultat		435 166	210 078
Avsättning till underhållsfond		-220 000	-232 000
lanspråktagande av underhållsfond		-	192 224
		<u>45 934</u>	<u>-169 232</u>
Summa eget kapital		<u>2 243 964</u>	<u>1 808 798</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 562 723	15 332 592
		<u>14 562 723</u>	<u>15 332 592</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		164 613	37 613
Skatteskulder		25 737	25 277
Övriga kortfristiga skulder		614 748	482 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	222 998	229 200
		<u>1 028 096</u>	<u>774 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 834 783</u>	<u>17 915 616</u>

k

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. Räkna 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:

7.412 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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 674 740	2 560 640
Övriga förvaltningsintäkter	185 951	176 766
Summa	2 860 691	2 737 406

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gemensamma utrymmen	11 334	2 194
Vatten/avlopp	5 450	8 604
Värme	65 971	40 689
Uteplatser	-	-
Huskropp	-	-
Markytor	15 885	-
Övriga utrymmen	51 374	-
Tvättstugeutrustning	168	-
Övrigt	2 628	-
	152 810	51 487

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kulvertbyte	-	10 000
Värmeväxlare	-	176 375
Kompost	-	5 849
	-	192 224

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	26 959	25 703
Arvode ekonomisk förvaltning	69 613	69 650
Arvode fastighetsskötsel	58 572	46 139
Arvode teknisk tillsyn	36 627	16 987
Kabel-TV	33 104	32 372
Revisionsarvode, externt	7 500	14 234
Möteskostnader	4 273	4 110
Snöröjning	14 571	9 056
Förbrukningsmaterial	723	17 801
Vatten	169 096	169 243
El	40 990	47 435
Uppvärmning	399 062	379 303
Sophantering	54 108	51 741
Serviceavtal	11 400	-
	926 598	883 774

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	1 365	4 926
Telefon, porto	6 399	5 985
Konsultarvoden	16 438	-
Bankkostnader	4 375	84 568
Föreningsavgifter	5 430	5 430
Övriga externa kostnader	1 082	3 046
	35 089	103 955

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	84 998	77 000
Arvode komposthantering mm	3 200	4 750
Föreningsvald revisor	2 772	2 520
Valberedning	2 640	2 400
Summa	93 610	86 670
Sociala kostnader	25 334	20 791
Summa	118 944	107 461

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	653 210	562 997
Inventarier	-	-
	653 210	562 997

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter likviditetsplacering via SEB	-875	1 556
Ränteintäkter, övriga	9	154
	<u>-866</u>	<u>1 710</u>

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, banklån	229 165	268 829
Räntekostnader, övriga	113	-
	<u>229 278</u>	<u>268 829</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	24 488 605	18 166 291
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar	-	6 429 388
-Avyttringar och utrangeringar	-	-107 074
Vid årets slut	<u>24 551 950</u>	<u>24 551 950</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 986 436	-7 480 932
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	57 493
-Årets avskrivning	-653 210	-562 997
Vid årets slut	<u>-8 639 646</u>	<u>-7 986 436</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 912 304</u>	<u>16 565 514</u>
Varav		
Byggnader	15 848 959	16 502 169
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 912 304</u>	<u>16 565 514</u>
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 054 000	20 054 000
Mark	21 110 000	21 110 000
	<u>41 164 000</u>	<u>41 164 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	283 066	283 066
	<u>283 066</u>	<u>283 066</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-283 066	-283 066
-Årets avskrivning	-	-
	<u>-283 066</u>	<u>-283 066</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	173	164
	<u>173</u>	<u>164</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald kabel-TV avgift	8 422	8 276
Förutbetalda försäkringspremier	27 340	26 959
Övrigt	5 430	11 131
Upplupna ränteintäkter		875
	<u>41 192</u>	<u>47 241</u>

Not 15 Övriga kostfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Likviditetsplacering via SEB	386 453	386 453
	<u>386 453</u>	<u>386 453</u>

Not 16 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	2 295	6 000
Bankmedel	1 492 366	910 244
	<u>1 494 661</u>	<u>916 244</u>

Not 17 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	15 177 471	15 814 728
Avgår nästa års amortering	-614 748	-482 136
	<u>14 562 723</u>	<u>15 332 592</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,49 %.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	4,98	2017-09-28	2 075 040	69 760	2 005 280
SEB 14314474	0,91	2017-12-28	1 523 068	184 657	1 338 411
SEB 38458922	0,66	2017-03-28	3 152 870	80 340	3 072 530
SEB 28660650	0,88	2017-06-28	1 181 250	37 500	1 143 750
SEB 30170865	0,83	2016-10-28	682 500	22 500	-
SEB 31095743	0,85	2017-07-28	3 125 000	90 000	3 035 000
SEB 36446862	0,83	2016-10-28	1 112 500	26 250	-
SEB 38811568	0,88	2017-06-28	2 962 500	93 750	2 868 750
SEB 40510923	0,95	2017-10-28	-	32 500	1 713 750
			<u>15 814 728</u>	<u>637 257</u>	<u>15 177 471</u>

Låneskulder bundna till 2016-10-28 omsatta i nytt lån. *k*

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förutbetalda hyror	147 453	144 843
Upplupna räntekostnader	3 415	5 746
Upplupna snöskottning	497	-
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	-	3 006
Upplupna eltjänster	4 184	4 065
Upplupna värmestjänster	51 149	47 052
Upplupna kostnader för renhållning	700	788
Upplupna kostnader för administration	-	5 500
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 000
Upplupen kostnad för arbetsdag	5 600	7 200
	<u>222 998</u>	<u>229 200</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>
	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>

Underskrifter

Växjö 2017-04-24



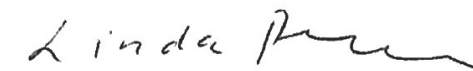
Martina Malmberg
Styrelseordförande



Cathrin Edvardsson Lind
Styrelseledamot



Roland Sjöstedt
Styrelseledamot

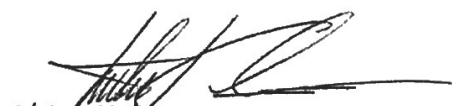


Linda Persson
Styrelseledamot




Anna Lagesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2017.



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Sven-Erik Månsson
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 2016.

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 2016 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. Revisorernas 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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

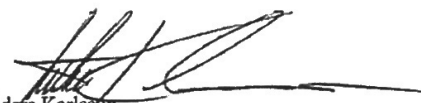
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Växjö 2017-05-05


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Sven-Erik Månsson
Förtroendevald revisor