

Årsredovisning för
Brf Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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	Stämman	2019
Per Johansson	Styrelseledamot	Stämman	2019
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Johan Florå		Stämman	2019
Mattias Welin		Stämman	2019
Viktor Magnusson		Stämman	2019
<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	2018
Susanne Modigs		Stämman	2018

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

Under året som gått har det hänt en del i vår förening. I somras hade vi en vattenläcka i en av avloppsstammarna. Det visade sig att stammen var i väldigt dåligt skick. Efter det genomfördes en filmning av vissa stammar. Inga fel kunde hittas under filmningen men då stammarna är mycket gamla (trots relining) så får vi ändå ha i åtanke att ett stambyte kan bli aktuellt inom de närmsta åren. En del fuktproblem upptäcktes också i någon källare och i vintras gjordes en fuktbesiktning i hälften av lägenheterna. Det positiva är att det är inga allvarliga problem som behöver åtgärdas genom att göra om dräneringen. Däremot kommer råd och tips att lämnas ut för vad man ska tänka på när man inreder sin källare för att få en bra boendemiljö.

Styrelsen har fört diskussioner med Riksbyggen ang. en del värmeproblem. Detta arbete fortsätter under kommande verksamhetsår och en plan ska tas fram för hur vi kan få en jämnare värme i lägenheterna och förhoppningsvis minska våra värmekostnader.

Parkeringsfrågan har varit en het fråga under året. Diskussioner har förts med kommunen och i december hölls ett informationsmöte kring frågan. Det beslutades då att en ny enkät ang. inställning till parkering skulle lämnas ut till medlemmarna. När styrelsen sedan sammanställt enkäten (vi fick in 39 svar av 47) så visade det sig att en majoritet inte tycker att vi ska fortsätta driva frågan mer. Därför kommer vi nu att lägga den åt sidan och fokusera på övrigt underhåll.

Tvättstugan har fått en uppfräschning. En del gammalt har rensats ut och en ny anslagstavla är på plats. En ny tvättmaskin har installerats och även en ny mangel har köps in. Det nya bokningssystemet som vi använt i ca 1 år fungerar mycket bra och det kommer vi att fortsätta med.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen hade föregående räkenskapsår, 2016, utfört reparationer och underhåll för 153 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Vid en extrastämma den 4/3 röstades det igenom att ett nytt miljöhus kommer att byggas på Trädgårdsgatan. Vi hoppas och tror att detta kommer förbättra miljön vid våra sopstationer både för oss och för de som tömmer soporna. Arbetet är nu igång med att söka bygglov.

Under våren kommer samtliga fönster på södersidan att målas då flertalet fönster börjar bli ganska torra och dåliga. Även fönsterbleck kommer skrapas och målas.

Föreningen har en del underhåll av fastigheterna som behöver göras. Förutom miljöhus och målning av fönster finns även byte av vindskiveplåtar, upprustning av entrétak, tvättning/målning av fasad, ev upprustning av cykelställ och ett ev. stambyte med under kommande underhåll. För att hålla kostnader nere vad gäller stambytet kan stambyte komma att göras redan nu i lägenheter där renoveringar av kök/badrum görs. Allt underhåll kan inte göras under året utan sprids ut under ett par år. Enligt underhållsplanen är det nu ett par år där det blir en del underhåll. Detta läggs varje år in i budgeten så inga nya lån ska behöva tas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållt ordinarie årsstämma den 15:e maj 2017. I samband med årsstämma hölls konstituerande styrelsemöte. Under 2017 har det hållts 6 protokollförda sammanträden utöver årsstämman.

Antal medlemmar: 75 (per 2017-12-31).

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har sju (7) överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år fyra (4) 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

Fastighetsskötsel
Fastighetsekonomi
Brandskydd
Elförsörjning
Kabel-TV

Dina Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Årets resultat blev 323 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och 132 tkr efter fondförändring. Det är ett sämre resultat jämfört med föregående år och det är också lite sämre vid en jämförelse med budgeten för 2017.

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.

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 864	2 861	2 737	2 589	2 450
Rörelseresultat tkr	546	665	477	656	96
Resultat efter fin kostn tkr	323	435	210	340	-276
Balansomslutning tkr	17 673	17 835	17 916	12 921	13 113
Soliditet	15	13	10	12	10
Likviditet	221	187	174	225	219
Årsavg för bostäder, kr/m ²	716	716	685	624	624
Driftskostnad, kr/m ²	239	248	236	250	270
Ränta kr/m ²	60	61	72	89	105
Underhållsfond, kr/m ²	625	574	515	473	442
Lån, kr/m ²	3 906	4 062	4 232	2 946	2 948

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 EK Balanserat resultat	Fritt EK Årets resultat
Eget kapital				
Vid årets början	54 269	2 143 761	-389 232	435 166
Disposition enl. årsstämmbeslut			435 166	-435 166
Avsättning till underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 750	28 750	
Årets resultat				322 783
Vid årets slut	54 269	2 335 011	-145 316	322 783

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	45 934
Årets resultat före fondförändring	322 783
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 750
Summa	177 467

Styrelsen föreslår följande behandling av balanserade medel:

Att balansera i ny räkning

177 467

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arsavgifter och hyror	2	2 864 403	2 860 691
		<u>2 864 403</u>	<u>2 860 691</u>
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	4	-28 750	-
Reparationer	3	-284 132	-152 810
Fastighetsavgift		-308 736	-308 730
Driftskostnader	5	-894 406	-926 598
Övriga kostnader	6	-32 450	-35 089
Styrelsekostnader	7	-116 324	-118 944
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-653 210	-653 210
		<u>546 395</u>	<u>665 310</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	-	-866
Räntekostnader	10	-223 612	-229 278
		<u>322 783</u>	<u>435 166</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>322 783</u>	<u>435 166</u>
Resultat före skatt			
		<u>322 783</u>	<u>435 166</u>
Årets resultat		<u>322 783</u>	<u>435 166</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-220 000	-220 000
Anspråktagande av underhållsfond	28 750	0
Förändring av underhållsfond	-191 250	-220 000
Resultat efter fondförändring	131 533	215 166

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	15 259 094	15 912 304
Inventarier, verktyg och installationer	12	-	-
		<u>15 259 094</u>	<u>15 912 304</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 259 094</u>	<u>15 912 304</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	173	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 458	41 192
		<u>58 631</u>	<u>41 365</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	386 453	386 453
		<u>386 453</u>	<u>386 453</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	1 968 326	1 494 661
Summa omsättningstillgångar		<u>2 413 412</u>	<u>1 922 479</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 672 506</u>	<u>17 834 783</u>

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		2 335 011	2 143 761
		<u>2 389 280</u>	<u>2 198 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-145 316	-389 232
Årets resultat		322 783	435 166
		<u>177 467</u>	<u>45 934</u>
Summa eget kapital		<u>2 566 747</u>	<u>2 243 964</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 012 975	14 562 723
		<u>14 012 975</u>	<u>14 562 723</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		287 229	164 613
Skatteskulder		11 587	25 737
Övriga kortfristiga skulder	17	582 248	614 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	211 720	222 998
		<u>1 092 784</u>	<u>1 028 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 672 506</u>	<u>17 834 783</u>

A

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. 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:

7.687 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. *fl*

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 670 540	2 674 740
Övriga förvaltningsintäkter	193 863	185 951
Summa	2 864 403	2 860 691

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gemensamma utrymmen	70 041	11 334
Vatten/avlopp	92 392	5 450
Värme	78 730	65 971
Uteplatser	-	-
Huskropp	688	-
Markytor	22 144	15 885
Övriga utrymmen	20 137	51 374
Tvättstugeutrustning	-	168
Övrigt	-	2 628
	284 132	152 810

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kulvertbyte	-	-
Kompost	-	-
Utbyggnad skärmtak tvättstugan	28 750	-
	28 750	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	27 340	26 959
Arvode ekonomisk förvaltning	93 812	69 613
Arvode fastighetsskötsel	43 929	58 572
Arvode teknisk tillsyn	25 757	36 627
Kabel-TV	33 694	33 104
Revisionsarvode, externt	2 875	7 500
Möteskostnader	4 764	4 273
Snöröjning	9 677	14 571
Förbrukningsmaterial	2 601	723
Vatten	179 223	169 096
El	40 036	40 990
Uppvärmning	381 369	399 062
Sophantering	49 329	54 108
Serviceavtal	-	11 400
	<u>894 406</u>	<u>926 598</u>

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	-	1 365
Telefon, porto	8 476	6 399
Konsultarvoden	-	16 438
Bankkostnader	4 297	4 375
Föreningsavgifter	5 430	5 430
Övriga externa kostnader	14 247	1 082
	<u>32 450</u>	<u>35 089</u>

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	84 126	84 998
Arvode komposthantering mm	3 200	3 200
Föreningsvald revisor	2 772	2 772
Valberedning	2 640	2 640
Summa	<u>92 738</u>	<u>93 610</u>
Sociala kostnader	<u>23 586</u>	<u>25 334</u>
Summa	116 324	118 944

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	653 210	653 210
Inventarier	-	-
	<u>653 210</u>	<u>653 210</u>

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter likviditetsplacering via SEB		-875
Ränteintäkter, övriga	-	9
	<u>-</u>	<u>-866</u>

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, banklån	223 733	229 165
Räntekostnader, övriga	-121	113
	<u>223 612</u>	<u>229 278</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	24 488 605	24 488 605
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>24 551 950</u>	<u>24 551 950</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 639 646	-7 986 436
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-653 210	-653 210
Vid årets slut	<u>-9 292 856</u>	<u>-8 639 646</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 259 094	15 912 304
Varav		
Byggnader	15 195 749	15 848 959
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 259 094</u>	<u>15 912 304</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

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	283 066	283 066
	<u>283 066</u>	<u>283 066</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-283 066	-283 066
-Årets avskrivning	-	-
	<u>-283 066</u>	<u>-283 066</u>
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	173	173
	<u>173</u>	<u>173</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kabel-TV avgift	8 558	8 422
Förutbetalda försäkringspremier	27 866	27 340
Övrigt	22 034	5 430
	<u>58 458</u>	<u>41 192</u>

Not 15 Övriga kostfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Likviditetsplacering via SEB	386 453	386 453
	<u>386 453</u>	<u>386 453</u>

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	7 693	2 295
Bankmedel	1 960 635	1 492 366
	<u>1 968 328</u>	<u>1 494 661</u>

Not 17 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	14 595 223	15 177 471
Avgår nästa års amortering	-582 248	-614 748
	<u>14 012 975</u>	<u>14 562 723</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,49 %.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	0,98	2018-09-28	2 005 280	69 760	1 935 520
SEB 14314474	2,55	2023-12-28	1 338 411	67 148	1 271 263
SEB 38458922	0,96	2020-04-28	3 072 530	80 340	1 106 250
SEB 28660650	0,96	2018-06-28	1 143 750	37 500	2 945 000
SEB 31095743	1,41	2018-07-28	3 035 000	90 000	2 992 190
SEB 38811568	0,96	2018-06-28	2 868 750	75 000	2 793 750
SEB 40510923	2,53	2023-10-28	1 713 750	162 500	1 551 250
			<u>15 177 471</u>	<u>582 248</u>	<u>14 595 223</u>

Låneskulder bundna till 2023-12-28 omsatta i nytt lån.
11 684 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. /

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förutbetalda hyror	121 147	147 453
Upplupna räntekostnader	11 519	3 415
Upplupna snöskotning	494	497
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	1 436	-
Upplupna eltjänster	3 354	4 184
Upplupna värm tjänster	53 570	51 149
Upplupna kostnader för renhållning	-	700
Upplupna kostnader för administration	-	-
Upplupna revisionsarvoden	13 000	10 000
Upplupen kostnad för arbetsdag	7 200	5 600
	<u>211 720</u>	<u>222 998</u>

Ställda säkerheter

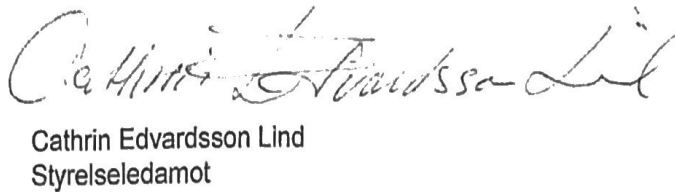
Ställda säkerheter

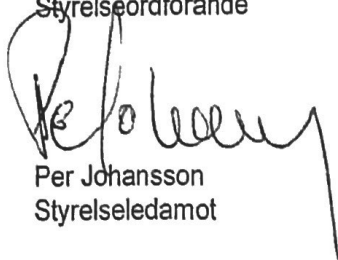
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>
	16 421 200	16 421 200

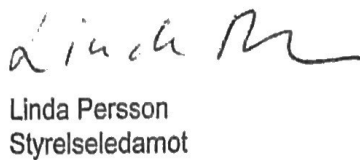
Underskrifter


Växjö 2018-04-23


Martina Malmberg
Styrelseordförande



Cathrin Edvardsson Lind
Styrelseledamot


Per Johansson
Styrelseledamot


Linda Persson
Styrelseledamot


Anna Lagesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2018.


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 2017.

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 2017 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 utfört 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 åsidosätande 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 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 för år 2017 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 revisionssed 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:

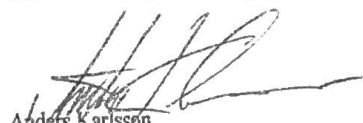
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Skövde och Växjö den 8 maj 2018


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Sven-Erik Månsson
Förtroendevald revisor