

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	20-50 år
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Årsavgifter, bostäder	1 696 896	1 696 681
Deb fastighetsskötsel	15 048	0
Hyror, p-platser	12 600	12 600
Summa nettoomsättning	1 724 544	1 709 281

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Övriga ersättningar	5 764	0
Övriga rörelseintäkter	1 428	31 464
Summa övriga rörelseintäkter	7 192	31 464

Not 4 Driftkostnader

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Reparationer	-156 227	-31 824
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 350	-151 875
Arrendeavgifter	-600	-599
Försäkringspremier	-52 913	-56 061
Kabel- och digital-TV	-33 999	-33 257
Vatten	-124 236	-121 434
Fastighetsel	-31 970	-30 037
Uppvärmning	-393 176	-430 633
Sophantering och återvinning	-77 663	-84 270
Förvaltningsarvode drift	-17 260	-32 212
Summa driftkostnader	-1 105 395	-972 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Förvaltningsarvode administration	-41 845	-46 746
Arvode, yrkesrevisorer	-10 206	-11 428
Övriga förvaltningskostnader	-2 548	-9 946
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 046	0
Bankkostnader	-2 121	-951
Summa övriga externa kostnader	-61 767	-69 071

Not 6 Personalkostnader

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Styrelsearvoden	-27 004	-25 000
Sociala kostnader	-8 556	-7 384
Summa personalkostnader	-35 560	-32 384

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Installationer	0	-12 004
Avskrivningar tillkommande utgifter	-213 189	-213 189
Avskrivning uppskrivningsfond	-7 925	-7925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-221 114	-233 118

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Övriga räntekostnader	-195 328	-236 206
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 328	-236 206

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-04-30	2018-04-30
Vid årets början		
Byggnader	556 000	556 000
Mark	313 000	313 000
Tillkommande utgifter	9 395 893	9 395 893
Uppskrivning Byggnader	396 263	396 263
	10 661 156	10 661 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 661 156	10 661 156

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-556 000	-556 000
Tillkommande utgifter	-3 119 891	-2 906 702
	- 3 675 891	- 3 462 702

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	-95 100	-87 175
	- 95 100	- 87 175

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	0	0
Mark	313 000	313 000
Tillkommande utgifter	6 276 002	6 489 191
Uppskrivningsfond	301 163	309 088

Taxeringsvärde

	2019-04-30	2018-04-30
Byggnader	13 518 000	13 518 000
Mark	10 584 000	10 584 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 163	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 722	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 041	67 919
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 926	67 919

Not 11 Kassa och bank

	2019-04-30	2018-04-30
Bankmedel	86 696	86 696
Transaktionskonto	1 014 789	756 164
Summa kassa och bank	1 101 485	842 860

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-04-30	2018-04-30
Inteckningslån	6 542 100	6 675 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-133 600	-133 600
Långfristig skuld vid årets slut	6 408 500	6 542 100

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,55%	2027-12-01	1 433 700,00	97 200,00	1 336 500,00
STADSHYPOTEK	4,74%	2023-03-01	2 850 000,00	30 000,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2019-10-30	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2019-12-01	592 000,00	6 400,00	585 600,00
Summa			6 675 700,00	133 600,00	6 542 100,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Övriga skulder

	2019-04-30	2018-04-30
Medlemmarnas reparationsfonder	32 392	35 444
Övriga skulder	0	524
Skuld sociala avgifter och skatter	17 051	0
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	49 563	35 968

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna sociala avgifter	8 500	8 428
Upplupna räntekostnader	32 633	33 289
Upplupna driftskostnader	20 000	0
Upplupna elkostnader	5 312	4 747
Upplupna vattenavgifter	11 465	10 853
Upplupna värmekostnader	32 806	37 798
Upplupna kostnader för renhållning	6 448	6 351
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 200
Upplupna styrelsearvoden	27 000	26 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 159	6 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 365	147 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 688	293 433

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
Fastighetsinteckningar	7 030 000	7 030 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

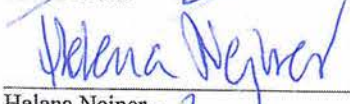
Styrelsens underskrifter

Borås 20190617

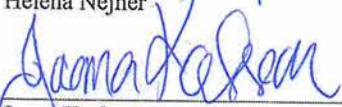
Ort och datum



Göran Glans



Helena Nejner



Jaana Karlsson



Peter Harrysson



Mikael Reinholdsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/8-19.



Anders Winther
Godkänd revisor
Revisionsgruppen i Borås



Mikael Ericsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1

Org.nr 764500-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 för räkenskapsåret 2018-05-01 – 2019-04-30.

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 2019-04-30 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. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed 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 vi 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. Risker 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 vi identifierat.

Den förtroende valda 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 Bolmörtsskivlingen för räkenskapsåret 2018-05-01 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 godkänd 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 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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände 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 godkända revisorns professionella 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 för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Borås den 26 augusti 2019



Anders Winther
Godkänd revisor



Mikael Ericsson
Förtroendevald revisor

Brf Sebohus Nr 1 i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Sebohus Nr 1 i Borås i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

