



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjökadetten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Sjökadetten nr 6 i Täby Kommun genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Magnus Eugen Brännström	Ledamot
Patrik Mattias Gosenius	Ledamot
Johan Erik Axel Persson	Ledamot
Kaisa Elina Tellefsen	Ledamot

Lars Holger Daniel Rinalder	Suppleant
Pia Birgitta Margareta Skantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Bäcklund	Ordinarie Extern	Företagsgruppen Sweden AB
Fabian Rodhe	Ordinarie Intern	

Valberedning

Olle Holmertz
Ulla Schaeffer
Gun Wallerstedt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-02. Extra stämma med anledning av fönster.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjökadetten 6	1951	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

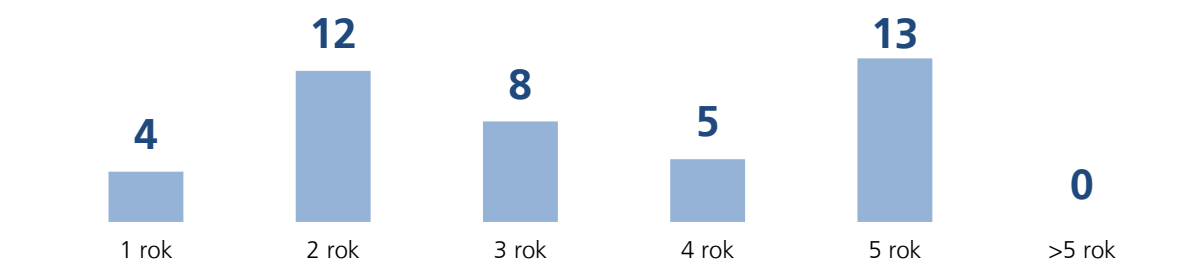
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 610 m², varav 3 202 m² utgör lägenhetsyta och 408 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
5 lokaler	409 m ²	löpande kontrakt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
15 förråd	46 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte radiatorer garage	2017	
Trädgårdsbelysning	2017	
Fiber	2017	
Dränering och avloppsbyte utanför huskropp radhus	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining flerfamiljshus		Awakta resultat radhus
Byta alternativt renovera fönster		Pågående inventering samt undersökning av tillvägagångssätt
Relining/avloppsbyte/spillvattenrör av de inre avloppsrören radhusen	2018	
Byte av avlopp utanför flerfamiljshus Slottsvägen 5	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maria Bra Städning AB
Trädgård	Bernt Larsson Trädgårdsservice
Snöröjning	Roséns Mark och Trädgård AB
TV/Bredband	Bredbandsbolaget / Telia Sonera Sverige AB
El	Ellevio AB / Nordic Green Energy
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB / IL Recycling Service AB
Fiber	Ownit Broadband AB
Värmepanna	CLIMAPAC AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig till 2020, denna revideras och justeras årligen.

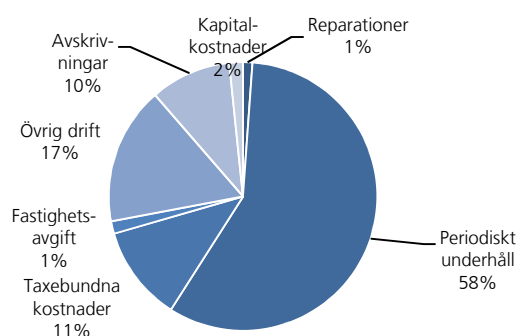
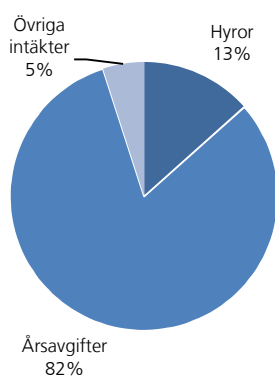
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 870 826	1 698 417
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 687 921	2 583 228
Finansiella intäkter	26	192
Minskning kortfristiga fordringar	0	130 611
Ökning av långfristiga skulder	1 900 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	645 576	38 380
	5 233 523	2 752 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 253 836	2 291 954
Finansiella kostnader	79 089	85 891
Ökning av materiella anläggningstillgångar	306 624	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 515	0
Minskning av långfristiga skulder	0	202 156
	4 646 064	2 580 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 458 285	1 870 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	587 459	172 409

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dränering och avloppsbyte utanför huskropp radhus.

Filmning av gemensamma avloppsrör i radhus, ffa köksstammar/spillvattenrör.

Fyllt igen sänkan mellan Matrosen 2 och Sjökadetten.

Installerat elradiatorer i garage.

Renoverat källarlokal Slottsvägen 5.

Fiberinstallation Ownit, grävning, indragning, inkoppling.

Radonåtgärder radhus/flerfamiljshus.

Trädgårdsbelysning, grävning och installation.

Utvärderat anbud reling/stambyte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	669	653	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	619	618	558	458
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 944	4 351	4 414	4 119
Elkostnad/m ² totalyta	113	106	90	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	24	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	24	41	108
Soliditet (%)	0	11	12	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 110	-257	165	525
Nettoomsättning (tkr)	2 682	2 570	2 455	2 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 202 m² bostäder och 408 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 027	0	0	116 027
Fond för yttre underhåll	571 368	233 460	-444 682	782 590
S:a bundet eget kapital	687 395	233 460	-444 682	898 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 024 793	-233 460	187 313	1 070 940
Årets resultat	-2 110 477	-2 110 477	257 369	-257 369
S:a ansamlad förlust	-1 085 684	-2 343 937	444 682	813 571
S:a eget kapital	-398 289	-2 110 477	0	1 712 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 110 477
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 258 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 460
summa balanserat resultat	-1 085 684

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

571 367
-514 317

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 682 121	2 569 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 800	13 575
Summa rörelseintäkter		2 687 921	2 583 228
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 839 598	-1 979 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 322	-200 550
Personalkostnader	Not 6	-107 916	-112 130
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-465 499	-462 943
Summa rörelsekostnader		-4 719 335	-2 754 897
RÖRELSERESULTAT		-2 031 414	-171 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 089	-85 891
Summa finansiella poster		-79 063	-85 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 110 477	-257 369
ÅRETS RESULTAT		-2 110 477	-257 369

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 111 012	14 265 208
Maskiner och inventarier	Not 9	32 753	37 432
Summa materiella anläggningstillgångar	14 143 765	14 302 640	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 143 765	14 302 640	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	5 499	5 604	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 608 498	1 017 740
Summa kortfristiga fordringar	1 613 997	1 023 344	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	858 435	855 114	
Summa kassa och bank	858 435	855 114	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 472 432	1 878 458	
SUMMA TILLGÅNGAR	16 616 197	16 181 098	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Fond för yttre underhåll	Not 11	571 368	782 590
Summa bundet eget kapital		687 395	898 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 024 793	1 070 940
Årets resultat		-2 110 477	-257 369
Summa fritt eget kapital		-1 085 684	813 571
SUMMA EGET KAPITAL		-398 289	1 712 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 531 066	13 631 066
Summa långfristiga skulder		15 531 066	13 631 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		823 939	182 840
Övriga skulder		881	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 600	355 005
Summa kortfristiga skulder		1 483 420	837 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 616 197	16 181 098

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	10 - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 193 991	2 141 768
Hyror lokaler	252 707	252 004
Hyror garage/parkering	107 625	109 200
Kabel-TV intäkter	38 304	38 304
Bredbandsintäkter	54 000	0
Värmeintäkter	20 139	20 137
Överlåtelse/pantsättning	15 356	8 242
Öresutjämning	-1	-2
	2 682 121	2 569 653

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	5 800	13 275
Övriga intäkter	0	300
	5 800	13 575

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 496	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 407	91 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 653	23 875
	Snöröjning/sandning	47 188	54 438
	Städning entreprenad	44 256	40 568
	Myndighetstillsyn	6 721	9 060
	Bevakning	0	1 460
	Gemensamma utrymmen	3 152	0
	Gård	9 482	3 856
	Serviceavtal	8 000	0
	Förbrukningsmateriel	6 548	9 315
		204 902	234 447
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 738	0
	Brf Lägenheter	0	25 378
	Gemensamma utrymmen	3 746	11 178
	Tvättstuga	1 250	0
	VVS	13 118	11 145
	Värmeanläggning/undercentral	33 605	37 898
	Elinstallationer	0	39 675
	Mark/gård/utemiljö	0	7 570
	Garage/parkering	80	0
	Vattenskada	0	161 643
		55 537	294 487
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	498 144	63 925
	Stambyte	0	380 757
	Elinstallationer	86 175	0
	Huskropp utvändigt	2 150 088	0
	Fönster	18 750	0
	Garage/parkering	24 800	0
		2 777 957	444 682
	Taxebundna kostnader		
	El	406 813	381 762
	Vatten	81 022	83 292
	Sophämtning/renhållning	63 786	97 431
		551 621	562 485
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 452	143 772
	Självrisk	0	178 000
	Kabel-TV	34 299	50 825
	Bredband	75 680	0
	Övriga fastighetskostnader	0	400
		177 431	372 997
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 150	70 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 839 598	1 979 274

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	12 996	9 900
	Föreningskostnader	28 502	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 430	7 898
	Förvaltningsarvode	95 774	95 988
	Förvaltningsarvodena övriga	30 295	37 526
	Administration	20 799	18 371
	Korttidsinventarier	0	1 398
	Konsultarvode	107 876	17 719
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	5 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
	Övriga driftskostnader	0	900
		306 322	200 550

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Löner	5 000	0
	Sociala kostnader	22 916	32 130
		107 916	112 130

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	460 820	458 264
	Inventarier	4 679	4 679
		465 499	462 943

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 463 731	14 442 106
	Nyanskaffningar	306 624	0
	Omklassificering	0	4 021 625
	Utgående anskaffningsvärde	18 770 355	18 463 731
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 198 523	-2 483 503
	Omklassificering	0	-1 256 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 820	-458 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 659 343	-4 198 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 111 012	14 265 208
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 929 000	25 929 000
	Taxeringsvärde mark	20 763 000	20 763 000
		46 692 000	46 692 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
	Lokaler	1 692 000	1 692 000
		46 692 000	46 692 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 790	4 068 415
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-4 021 625
	Utgående anskaffningsvärde	46 790	46 790
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 358	-1 261 435
	Omklassificering	0	1 256 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-4 679
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 037	-9 358
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 753	37 432
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 594	0
	Skattefordran	54	2 028
	Klientmedel hos SBC	1 599 850	1 015 712
		1 608 498	1 017 740

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	782 590	882 772
	Reservering enligt stadgar	233 460	233 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	219 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-444 682	-552 642
	Vid årets slut	571 368	782 590

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,490 %	3 781 468	3 927 156	Rörligt
	Swedbank	0,420 %	624 598	678 910	Rörligt
	Swedbank	0,480 %	825 000	925 000	Rörligt
	Swedbank	0,480 %	8 400 000	8 400 000	Rörligt
	Swedbank	0,860 %	2 200 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		15 831 066	13 931 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			15 531 066	13 631 066	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 331 066 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 554 415	16 554 415
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 136
	Ränta	7 700	4 170
	Avgifter och hyror	245 764	245 699
		358 600	355 005

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining/avloppsbyte av avlopp/spillvatten inne i radhusen.

Radonåtgärder efter relining.

Fönsterrenovering eller fönsterbyte.

Byte och uppgrävning av gemensamt avlopp utanför Slottsvägen 5, flerfamiljshuset.

Relining/avloppsbyte av avlopp/spillvatten inne i flerfamiljshuset.

Värmegenomgång och intrimning av radiatorer i föreningen.

Byte av tv-leverantör.

Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten.

Affärshuset, möjligheter kring detta.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 2 / 5 2018



Magnus Eugen Brännström
Ledamot



Patrik Mattias Gosenius
Ledamot



Johan Erik Axel Persson
Ledamot



Kaisa Elina Tellefsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2018



Mikael Baecklund
Extern revisor



Fabian Rodhe
Intern revisor

Till föreningsstämman i BRF Sjökadetten, org.nr 716000-0803

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjökadetten, för år 2017(räkenskapsåret 20170101-20171231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Sjökadetten för år 2017 (räkenskapsåret 20170101-20171231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

 72

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Täby den 25 maj 2018



Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor



Fabian Rodhe

Av föreningen vald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 248 846	2 193 991	2 194 000
Hyror lokaler	252 600	252 707	252 000
Hyror garage/parkering	105 000	107 625	109 000
Kabel-TV intäkter	38 400	38 304	38 000
Bredbandsintäkter	108 000	54 000	0
Värmeintäkter	20 100	20 139	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	15 356	0
Öresutjämnning	0	-1	0
Försäkringsersättning	0	5 800	0
	2 772 946	2 687 921	2 613 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-1 496	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-55 000	-46 407	-65 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-31 653	-25 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-47 188	-55 000
Städning entreprenad	-45 000	-44 256	-45 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-6 721	-9 000
Bevakning	-1 500	0	-1 500
Gemensamma utrymmen	-4 000	-3 152	0
Gård	-10 000	-9 482	0
Serviceavtal	-8 000	-8 000	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 548	-20 000
	-230 500	-204 902	-220 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-3 738	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 746	0
Tvättstuga	0	-1 250	0
VVS	0	-13 118	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-33 605	0
Garage/parkering	0	-80	0
	-150 000	-55 537	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-498 144	0
Stambyte	-1 200 000	0	0
Elinstallationer	0	-86 175	0
Huskropp utvändigt	0	-2 150 088	0
Fönster	0	-18 750	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
Garage/parkering	0	-24 800	0
	-1 250 000	-2 777 957	0
Taxebundna kostnader			
El	-412 000	-406 813	-402 000
Vatten	-84 000	-81 022	-85 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-63 786	-100 000
	-581 000	-551 621	-587 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-67 452	-74 500
Kabel-TV	-42 000	-34 299	-45 000
Bredband	-105 000	-75 680	0
Övriga fastighetskostnader	0	0	-1 000
	-209 000	-177 431	-120 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 800	-72 150	-72 000
	-73 800	-72 150	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-13 500	-12 996	-8 500
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	0	-7 000
Föreningskostnader	-15 000	-28 502	0
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-4 430	-10 000
Förvaltningsarvode	-82 000	-95 774	-79 000
Förvaltningsarvoden övriga	-29 000	-30 295	-40 000
Administration	-21 000	-20 799	-22 000
Korttidsinventarier	-3 000	0	-3 000
Konsultarvode	-50 000	-107 876	-6 000
Tidningar facklitteratur	-500	-451	0
Föreningsavgifter	0	0	-5 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 200	0
Övriga driftskostnader	0	0	-3 000
	-234 200	-306 322	-184 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-5 000	-5 000	0
Styrelsearvode	-70 000	-80 000	-70 000
Övriga arvoden	-10 000	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-22 916	-25 000
	-112 000	-107 916	-105 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-201 000
Förbättringar	-458 300	-460 820	-257 000
Inventarier	-4 700	-4 679	-5 000
	-463 000	-465 499	-463 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 303 500	-4 719 335	-1 952 000
RÖRELSERESULTAT	-530 554	-2 031 414	661 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Låneräntor	-225 000	-79 018	-230 000
Räntekostnader skattekonto	0	-24	0
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	-225 000	-79 063	-230 000
RESULTAT	-755 554	-2 110 477	431 000