



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2078.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2019-03-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Kristina Johanna Grewin	Ledamot	
Jan Michael Sibirzeff	Ledamot	Ordförande
Anders Kristian Stagge	Ledamot	Kassör
Charlotta Therese Stenius Nerell	Ledamot	Sekreterare
Måns Olov Jakob Ahnlund	Suppleant	
Lars Holger Daniel Rinalder	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Baecklund	Ordinarie Extern	Företagsgruppen Sweden AB
Fabian Rodhe	Ordinarie Intern	
Tom Schaeffer	Suppleant Intern	

Valberedning

Jenni Byström
Anna Lejon
Jenny Wilzon

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.
Extra föreningsstämma hölls 2019-02-13. Extra stämma med anledning av fastställande av nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2019-12-03. Extra stämma med anledning av beslut om fönsteråtgärd, byte eller renovering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjökadetten 6	1951	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

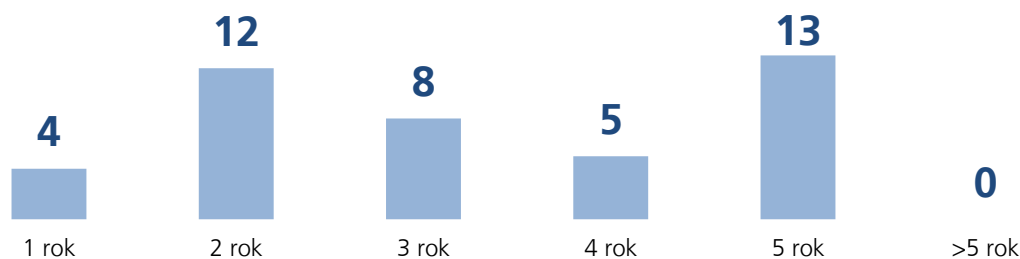
Värdeåret är 1951.

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

5 lokaler

Yta

409 m²

Löptid

löpande kontrakt

Gemensamhetsutrymmen

15 förråd

Kommentar

46 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2078.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avloppsstam och dagvattenledning Slottsvägen 5	2019	Dagvattenledning och avloppsstam utanför flerfamiljshus, samt två stycken spolbrunnar installerades
Installation av två nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga	2019	
Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten	2018	
Nya mellanväggar, staket, överliggare och altaner för radhus	2018	Mellanväggar, staket och överliggare bekostades av föreningen. Altan bekostades av enskild bostadsrättsinnehavare.
Komplettering av trädgårdsbelysning	2018	
Mätning fukthalt källare radhus	2018	
Relining av invändiga avloppsrör i radhusen	2018	
Relining flerfamiljshusets invändiga avloppssystem	2018 - 2019	Arbetet påbörjades dec 2018 och avslutades feb 2019.
Fiber	2017	
Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus	2017	
Trädgårdsbelysning	2017	
Byte radiatorer garage	2017	
Omläggning av samtliga yttertak med nya taktegel på flerfamiljshuset och radhusen	2015 - 2016	
Putsning samt målning av samtliga fasader på flerfamiljshuset och radhusen	2015 - 2016	
Renovering av samtliga balkonger på flerfamiljshuset	2015 - 2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av samtliga fönster i flerfamiljshus och radhus till nya fönster	2020	Enligt beslut på extra föreningsstämma 2019-12-03
Översyn bergvärmeanläggning	2022	Tidpunkt beroende på total drifttid för utrustningen, förväntad åtgärd mellan 2022 och 2024

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 / Telenor
El	Ellevio AB / Nordic Green Energy
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB / IL Recycling Service AB
Fiber	Ownit Broadband AB
Värmepanna	CLIMAPAC AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Projektledning vid relining mm	Projektledarna AB

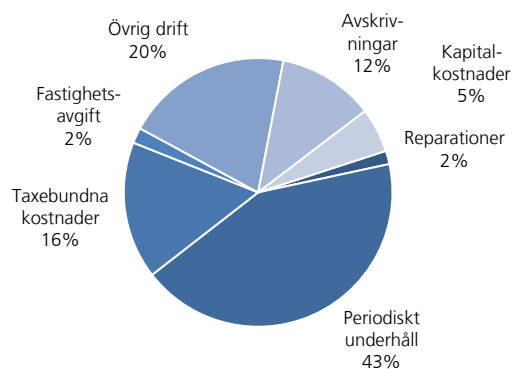
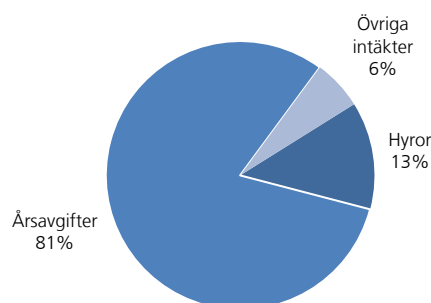
Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer under 2020 att, baserat på den långsiktiga underhållsplanen, etablera en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen bibehåller en stabil ekonomisk ställning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 115 083	2 458 285
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 842 274	2 786 684
Finansiella intäkter	8	119
Ökning av långfristiga skulder	0	1 725 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 957
	2 842 282	4 536 760
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 527 698	3 784 661
Finansiella kostnader	225 860	86 398
Ökning av kortfristiga fordringar	3 348	8 903
Minskning av långfristiga skulder	225 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	542 450	0
	4 524 356	3 879 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 433 009	3 115 083
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 682 074	656 798

*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 1 377 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

Föreningens nya stadgar fastställdes vid extra föreningsstämma i februari 2019.

Förändring samt utökning av antalet styrelsemedlemmar beslutades på ordinarie stämma i juni 2019. Ny ordförande valdes på efterföljande konstituerande styrelsemöte.

Vid en extra föreningsstämma som hölls i december 2019 beslutades att genomföra ett byte av flerfamiljehusets och radhusens samtliga fönster. Styrelsen planerar att detta byte kommer göras under senare halvan av 2020.

En fas i det omfattande underhållet av föreningens fastigheter som påbörjades 2015 slutfördes under 2019 då relining och delvis utbyte av flerfamiljehusets avloppssystem samt omdragning av en yttre avloppsstam och dagvattenledning. Därmed har följande underhåll genomförts på flerfamiljshuset och radhusen: omläggning av yttertak och takplåtar, omputsning och målning av fasader, underhåll av balkonger, relining alternativt utbyte av avlopp samt dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus

Styrelsen har beslutat att skriva upp marktillgångarna till 2019 års taxeringsvärde. En uppskrivning ger en mer rättvisande bild av ekonomisk ställning och resultat för en äldre bostadsrättsförening såsom Brf Sjökadetten.

Ingen höjning av medlemsavgifterna är för närvarande planerad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	703	685	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	640	633	619	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 413	5 483	4 944	4 351
Elkostnad/m ² totalyta	150	117	113	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	19	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	24	22	24
Soliditet (%)	58	0	0	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 405	-1 578	-2 110	-257
Nettoomsättning (tkr)	2 837	2 785	2 682	2 570

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
Uppskrivningsfond	27 868 000	27 868 000	0	0
Fond för yttre underhåll	233 460	233 460	-233 460	233 460
S:a bundet eget kapital	28 217 487	28 101 460	-233 460	349 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 325 638	-233 460	-1 344 402	-747 776
Årets resultat	-1 404 882	-1 404 882	1 577 862	-1 577 862
S:a ansamlad förlust	-3 730 520	-1 638 342	233 460	-2 325 638
S:a eget kapital	24 486 967	26 463 118	0	-1 976 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 404 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 092 179
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 460
summa balanserat resultat	-3 730 521

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	233 460
att i ny räkning överförs	-3 497 061

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 836 577	2 784 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 697	1 983
Summa rörelseintäkter		2 842 274	2 786 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 089 060	-3 361 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 734	-317 704
Personalkostnader	Not 6	-128 904	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 606	-493 606
Summa rörelsekostnader		-4 021 304	-4 278 267
RÖRELSERESULTAT		-1 179 030	-1 491 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 860	-86 398
Summa finansiella poster		-225 852	-86 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 404 882	-1 577 862
ÅRETS RESULTAT		-1 404 882	-1 577 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 001 158	13 622 085
Inventarier	Not 9	23 395	28 074
Summa materiella anläggningstillgångar		41 024 553	13 650 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 024 553	13 650 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 492	5 505
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	887 007	705 430
Summa kortfristiga fordringar		892 499	710 935
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		566 908	2 427 198
Summa kassa och bank		566 908	2 427 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 459 407	3 138 133
SUMMA TILLGÅNGAR		42 483 960	16 788 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Uppskrivningsfond		27 868 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	233 460	233 460
Summa bundet eget kapital		28 217 487	349 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 325 638	-747 776
Årets resultat		-1 404 882	-1 577 862
Summa fritt eget kapital		-3 730 520	-2 325 638
SUMMA EGET KAPITAL		24 486 967	-1 976 151
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 031 066	17 256 066
Summa långfristiga skulder		17 031 066	17 256 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		237 913	816 847
Skatteskulder		7 570	870
Övriga skulder		175	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	420 269	390 485
Summa kortfristiga skulder		965 927	1 508 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 483 960	16 788 292

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 har tillämpats.

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	2019	2018
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	10 - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 303 690	2 249 966
Hyror lokaler	261 149	258 185
Hyror garage/parkering	107 100	105 700
Kabel-TV intäkter	38 304	38 380
Bredbandsintäkter	103 200	107 000
Värmeintäkter	17 789	20 139
Överlåtelse/pantsättning	5 316	5 316
Öresutjämning	29	14
	2 836 577	2 784 701

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	5 457	1 863
Övriga intäkter	240	120
	5 697	1 983

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 237	37 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 400	15 228
	Snöröjning/sandning	50 125	50 125
	Städning entreprenad	44 256	44 256
	Städning enligt beställning	3 690	410
	Myndighetstillsyn	0	7 200
	Gemensamma utrymmen	0	190
	Gård	8 955	33 801
	Serviceavtal	16 071	1 764
	Förbrukningsmateriel	1 755	3 061
	Brandskydd	300	0
	Fordon	329	0
		199 118	193 161
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 515	0
	Lokaler	2 503	0
	Tvättstuga	1 988	1 509
	Källare	0	40 978
	Lås	0	1 026
	VVS	25 069	19 349
	Värmeanläggning/undercentral	0	62 551
	Ventilation	2 003	0
	Elinstallationer	0	3 269
	Fasad	8 625	0
	Fönster	14 141	0
	Mark/gård/utemiljö	0	57 444
	Vattenskada	0	20 244
		68 844	206 370
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	150 350	0
	Entré/trapphus	0	9 113
	VVS	1 670 976	1 849 676
	Balkonger/altaner	0	254 959
		1 821 326	2 113 748
	Taxebundna kostnader		
	El	540 169	423 231
	Vatten	90 016	69 916
	Sophämtning/renhållning	68 936	68 922
	Grovsopor	4 581	0
		703 702	562 069
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 255	68 742
	Kabel-TV	32 004	41 457
	Bredband	114 037	103 200
		216 296	213 399
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 774	73 074
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 089 060	3 361 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	2 513
	Tele- och datakommunikation	139	7 723
	Juridiska åtgärder	39 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	10 500
	Föreningskostnader	17 273	17 657
	Fritids- och trivselkostnader	2 172	768
	Förvaltningsarvode	86 444	83 310
	Förvaltningsarvoden övriga	32 458	31 703
	Administration	9 613	49 773
	Konsultarvode	105 895	107 502
	Tidningar facklitteratur	451	765
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		309 734	317 704

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	80 000
	Löner	10 000	0
	Sociala kostnader	28 904	25 136
		128 904	105 136

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	488 927	488 927
	Inventarier	4 679	4 679
		493 606	493 606

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 770 355	18 770 355
	Utgående anskaffningsvärde	18 770 355	18 770 355
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	27 868 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	27 868 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 148 270	-4 659 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 927	-488 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 637 197	-5 148 270
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 001 158	13 622 085
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 768 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 426 000	25 929 000
	Taxeringsvärde mark	28 768 000	20 763 000
		59 194 000	46 692 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	45 000 000
	Lokaler	2 194 000	1 692 000
		59 194 000	46 692 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 790	46 790
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 790	46 790
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 716	-14 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-4 679
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 395	-18 716
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 395	28 074
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 906	15 212
	Klientmedel hos SBC	866 101	687 885
	Fordringar	0	2 333
		887 007	705 430

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	233 460	571 368
	Reservering enligt stadgar	233 460	233 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-233 460	-571 367
	Vid årets slut	233 460	233 460

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,057 %	4 778 033	4 778 033	2023-12-21
	Swedbank	1,600 %	4 553 033	4 778 033	2023-12-21
	Swedbank	1,280 %	8 000 000	8 000 000	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		17 331 066	17 556 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			17 031 066	17 256 066	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 831 066 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 556 066	16 554 415

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	90 000	90 000
	Sociala avgifter	28 278	28 278
	Ränta	31 089	1 959
	Avgifter och hyror	270 902	270 248
		420 269	390 485

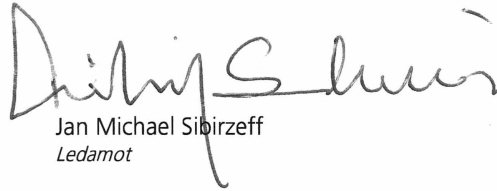
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vid en extra föreningsstämma som hölls i december 2019 beslöts att genomföra ett byte av flerfamiljehusets och radhusens samtliga fönster. Styrelsen planerar att detta byte kommer göras under senare halvan av 2020.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 4 / 5 2020



Kristina Johanna Grewin
Ledamot



Jan Michael Sibirzeff
Ledamot



Anders Kristian Stagge
Ledamot



Charlotta Therese Stenius Nerell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2020



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 2019(räkenskapsåret 20190101-20191231).

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 revisionsred 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 2019 (räkenskapsåret 20190101-20191231).

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.

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 ersättningskyldig 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 3 maj 2020



Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor



Fabian Rodhe

Av föreningen vald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 303 000	2 303 690	2 303 000
Hyror lokaler	263 000	261 149	258 000
Hyror garage/parkering	109 000	107 100	105 000
Kabel-TV intäkter	38 000	38 304	38 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 200	108 000
Värmeintäkter	20 000	17 789	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 316	0
Öresutjämnning	0	29	0
Fakturerade kostnader	0	5 457	0
Övriga intäkter	0	240	0
	2 836 000	2 842 274	2 832 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-39 000	-57 237	-49 000
Fastighetskötsel gård beställning	-24 000	-16 400	-19 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-50 125	-60 000
Städning entreprenad	-47 000	-44 256	-47 000
Städning enligt beställning	-1 000	-3 690	0
Myndighetstillsyn	-8 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-16 000	-8 955	-5 000
Serviceavtal	-2 000	-16 071	-9 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 755	-18 000
Brandskydd	0	-300	0
Fordon	0	-329	0
	-207 000	-199 118	-217 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-125 000	0	-109 000
Brf Lägenheter	0	-14 515	0
Lokaler	0	-2 503	0
Tvättstuga	0	-1 988	0
VVS	0	-25 069	0
Ventilation	0	-2 003	0
Fasad	0	-8 625	0
Fönster	0	-14 141	0
	-125 000	-68 844	-109 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-150 350	0
Installationer	0	0	-45 000
VVS	0	-1 670 976	-2 500 000
	-100 000	-1 821 326	-2 575 000
Taxebundna kostnader			
El	-441 000	-540 169	-424 000
Vatten	-70 000	-90 016	-82 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-68 936	-67 000
Grovsopor	0	-4 581	0
	-583 000	-703 702	-573 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-70 255	-71 000
Kabel-TV	-44 000	-32 004	-42 000
Bredband	-108 000	-114 037	-104 000
	-224 000	-216 296	-217 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 811	-79 774	-74 000
	-79 811	-79 774	-74 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-139	-14 000
Juridiska åtgärder	0	-39 200	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 500	-11 000
Föreningskostnader	-18 000	-17 273	-25 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 172	-5 000
Förvaltningsarvode	-88 000	-86 444	-101 000
Förvaltningsarvodena övriga	-34 000	-32 458	-32 000
Administration	-30 000	-9 613	-15 000
Konsultarvode	-100 000	-105 895	45 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 590	-6 000
	-301 000	-309 734	-165 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-10 000	0
Lön - övrigt	0	0	-5 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-28 904	-29 000
	-119 000	-128 904	-124 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-524 000	-488 927	-489 000
Inventarier	-5 000	-4 679	-5 000
	-529 000	-493 606	-494 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 267 811	-4 021 304	-4 548 000
RÖRELSERESULTAT	568 189	-1 179 030	-1 716 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-260 000	-225 420	-225 000
Övriga räntekostnader	0	-440	0
	-260 000	-225 852	-225 000
RESULTAT	308 189	-1 404 882	-1 941 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE