



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 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 2022-09-19 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

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Magnus Brännström                | Ordförande |
| Måns Olov Jakob Ahnlund          | Ledamot    |
| Margareta Skantz                 | Ledamot    |
| Charlotta Therese Stenius Nerell | Ledamot    |

Sofie Anna Caroline Bachmann      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                 |                  |                           |
|-----------------|------------------|---------------------------|
| Mikael Backlund | Ordinarie Extern | Företagsgruppen Sweden AB |
| Jennie Byström  | Ordinarie Intern |                           |

#### Valberedning

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Sanna Kihlström |                |
| Jenny Wilzon    | Sammankallande |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-01. Extra stämma med anledning av uppdatering stadgar.

### 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.

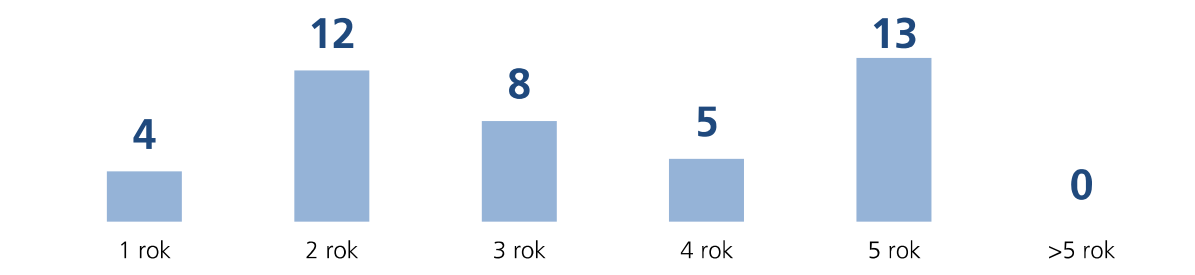
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 610 m<sup>2</sup>, varav 3 202 m<sup>2</sup> utgör boyta och 408 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid           |
|------------------------|--------------------|------------------|
| 5 lokaler              | 409 m <sup>2</sup> | löpande kontrakt |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|-----------|
| 15 förråd            | 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   |
|--|-------------|---|
| Ommålning av källargolv i flerfamiljhuset. Ommålning av trappuppgångar i flerfamiljhuset   | 2022        | Under sommar 2022 och ny belysning i trapphus   |
| Spolning spillvattenledning  | 2022        |   |
| Nät uppsatt under takpannor  | 2022        | Hindra fåglar att krypa in under taket.   |
| Installation av ny torktumlare i stora tvättstuga  | 2021        |   |
| Sotning/rengöring och brandskyddskontroll av föreningens samtliga rökkanaler   | 2021        |   |
| Besiktning av kallvattenledningar och avstängningskranar   | 2021        |   |
| Lekstuga renoverad   | 2021        |   |
| Dagvatten brunnar spolning 5st   | 2021        |   |
| Byte lås DV46, Port och källardörr   | 2021        | Genomgång lås alla dörrar   |
| Installation av extra varmvattenberedare för utökning av varmvattenkapacitet   | 2020        |   |
| Byte av avloppsstam och dagvattenledning Slottsvägen 5   | 2019        | Dagvattenledning och avloppsstam utanför flerfamiljhus, samt två stycken spolbrunnar installerades  |
| Installation av två nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga   | 2019        |   |
| Mätning fukthalt källare radhus  | 2018        |   |
| Komplettering av trädgårdsbelysning  | 2018        |   |
| Nya mellanväggar, staket, överliggare och altaner för radhus   | 2018        | Mellanväggar, staket och överliggare bekostades av föreningen. Altan bekostades av enskild bostadsrättsinnehavare. Arbetet påbörjades dec 2018 och avslutades feb 2019. |
| Relining flerfamiljhusets invändiga avloppssystem  | 2018 - 2019 |   |
| Relining av invändiga avloppsrör i radhusen  | 2018        |   |
| Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten   | 2018        |   |
| Trädgårdsbelysning   | 2017        |   |
| Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus   | 2017        |   |
| Byte radiatorer garage   | 2017        |   |
| Installation av fiber  | 2017        |   |
| Putsning samt målning av samtliga fasader på flerfamiljhuset och radhusen  | 2015 - 2016 |   |
| Borttagning av samtliga balkonger samt byte till nya balkonger på flerfamiljhuset  | 2015 - 2016 |   |
| Omläggning av samtliga yttertak med nya taktegel på flerfamiljhuset och radhusen. Utbyte av all takplåt med undantag av gavelradhusen där all plåt ommålades | 2015 - 2016 |   |
| Brandskivor sattes mellan radhusens våningar på utsidan för att förhindra att brand på undervåningen tar sig upp genom fönster till övervåningen             | 2015 - 2016 |   |

Brandtätning på vinden i radhusen. 2015 - 2016  
Mellan varje radhuslägenhet  
brandsäkrades varje övergång med  
brandsäkert specialmaterial

| Planerat underhåll  | År   | Kommentar   |
|---|------|---|
| Inköp av 2st torkskåp   | 2023 | Ersätta ett torkrum med 2 torkskåp  |
| Reparation butikshustak   | 2023 | Läckage butikshus tak, förväntad åtgärd under våren 2023                                    |
| Inköp av en ny tvättmaskin  | 2023 | Ersätts när existerande går sönder  |
| Utbyte av samtliga fönster i flerfamiljhus och radhus till nya fönster. | 2023 | Enligt beslut på extra föreningsstämma 2019-12-03   |
| Översyn bergvärmeanläggning   | 2023 | 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 Städad AB                     |
| Trädgård                      | Bernt Larsson Trädgårdsservice          |
| Snöröjning                    | Roséns Mark och Trädgård AB             |
| TV/Bredband                   | Bredbandsbolaget / Telenor              |
| El                            | Ellevio AB /Varberg och Motala Energi   |
| Vatten                        | Roslagsvatten AB                        |
| Sophämtning                   | Ragn-Sells AB / IL Recycling Service AB |
| Fiber                         | Ownit Broadband AB                      |
| Värmepanna                    | Indoor Energy Living (Climapac)         |
| Styrelserådgivning            | Bostadsrätterna                         |
| Projektledning större projekt | Projektledarna AB                       |

## Föreningens ekonomi

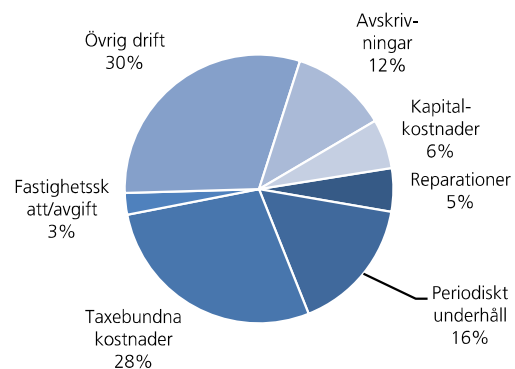
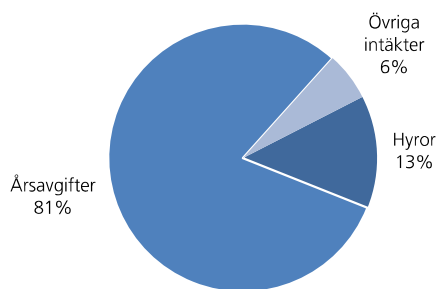
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 417 844</b> | <b>1 899 880</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 857 103        | 3 229 780        |
| Finansiella intäkter                     | 4 772            | 17 345           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 238 136          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 213 481          | 149 144          |
|  | <b>3 313 492</b> | <b>3 396 269</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 839 535        | 1 897 384        |
| Finansiella kostnader                    | 206 615          | 214 084          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 466 837          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 650 000          | 300 000          |
|  | <b>3 696 150</b> | <b>2 878 305</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 035 186</b> | <b>2 417 844</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-382 658</b>  | <b>517 965</b>   |

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsanpassning, trapphiss installerad i port SV5.

Styrelsen har arbetat med fönsterfrågan tillsammans med Sandberg Edding Projektledning AB under 2022. Den 18 oktober 2022 genomfördes ett informationsmöte för medlemmar.

Pga kriget i Ukraina har föreningens skyddsrum rensats och nya toaletter och vattentunnor har köpts in.

Målning har utförts i fyra trappuppgångar samt källargång i flerfamiljshuset.

Nät för att förhindra fåglar under tak har satts in.

Genomgång av föreningens TV- System

Genomgång för framtida el-bilsparkering

Genomgång av föreningens bergvärmesystem och värme

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 719   | 719   | 719   | 719    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 686   | 690   | 654   | 640    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 022 | 5 225 | 5 319 | 5 413  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 226   | 160   | 112   | 150    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 23    | 24    | 25     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 57    | 59    | 62    | 63     |
| Soliditet (%)                            | 60    | 60    | 59    | 58     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -584  | 736   | 390   | -1 405 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 857 | 2 856 | 2 832 | 2 837  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 202 m<sup>2</sup> bostäder och 408 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 116 027                    | 0                        | 0  | 116 027                    |
| Uppskrivningsfond              | 27 868 000                 | 0                        | 0  | 27 868 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 619 897                  | 772 000                  | 0  | 847 897                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>29 603 924</b>          | <b>772 000</b>           | <b>0</b>   | <b>28 831 924</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -3 990 960                 | -772 000                 | 735 930  | -3 954 890                 |
| Årets resultat                 | -584 003                   | -584 003                 | -735 930   | 735 930                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 574 962</b>          | <b>-1 356 003</b>        | <b>0</b>   | <b>-3 218 960</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>25 028 962</b>          | <b>-584 003</b>          | <b>0</b>   | <b>25 612 964</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -584 003          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 218 961        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -772 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 574 964</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 560 377           |
| <b>-4 014 587</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 2 856 863         | 2 856 369         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 240               | 373 411           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>2 857 103</b>  | <b>3 229 780</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -2 228 719        | -1 329 416        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -497 039          | -441 738          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -113 777          | -126 230          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -399 728          | -399 728          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-3 239 262</b> | <b>-2 297 111</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-382 159</b>   | <b>932 668</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 4 772             | 17 345            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -206 615          | -214 084          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-201 843</b>   | <b>-196 739</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-584 003</b>   | <b>735 930</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-584 003</b>   | <b>735 930</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |            |
|---|-------------------|-------------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |            |
| Byggnader                                     | Not 8,14          | 39 722 134        | 40 117 182 |
| Inventarier                                   | Not 9             | 9 358             | 14 037     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>39 731 492</b> | <b>40 131 219</b> |            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>39 731 492</b> | <b>40 131 219</b> |            |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |                   | 83 554            | 5 599      |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10            | 1 929 171         | 1 942 266  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11            | 147 166           | 464 619    |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>2 159 891</b>  | <b>2 412 484</b>  |            |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |            |
| Kassa och bank                                |                   | 131 473           | 499 674    |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>131 473</b>    | <b>499 674</b>    |            |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 291 364</b>  | <b>2 912 158</b>  |            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>42 022 856</b> | <b>43 043 378</b> |            |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 116 027           | 116 027           |
| Uppskrivningsfond                              |           | 27 868 000        | 27 868 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 619 897         | 847 897           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>29 603 924</b> | <b>28 831 924</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -3 990 960        | -3 954 890        |
| Årets resultat                                 |           | -584 003          | 735 930           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-4 574 962</b> | <b>-3 218 960</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>25 028 962</b> | <b>25 612 964</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 10 778 033        | 16 431 066        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>10 778 033</b> | <b>16 431 066</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 5 303 033         | 300 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 228 897           | 167 278           |
| Skatteskulder                                  |           | 6 976             | 5 976             |
| Övriga skulder                                 |           | -29 681           | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 706 636           | 526 094           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>6 215 861</b>  | <b>999 348</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>42 022 856</b> | <b>43 043 378</b> |

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| <b>Avskrivningar</b>       | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Stomme och grund           | 30 år           | 30 år           |
| Yttertak                   | 40 år           | 40 år           |
| Fasad/balkonger            | 40 år           | 40 år           |
| Fönster/dörrar/portar      | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Stomkomplettering förening | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Stomkomplettering medlem   | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Stamledning                | 20 år           | 20 år           |
| Värmesystem                | 10 år           | 10 år           |
| Luftbehandling             | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fastighetsel               | 40 år           | 40 år           |
| Sekundärbyggnader          | 50 år           | 50 år           |
| Utemiljö                   | 15 år           | 15 år           |
| Inventarier                | 10 år           | 10 år           |
| Hissar                     | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>        | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                   | 2 303 690        | 2 303 690        |
|              | Hyror lokaler                 | 280 003          | 281 689          |
|              | Hyror garage/parkering        | 102 750          | 105 834          |
|              | Hyror parkering               | 175              | 0                |
|              | Hyror garage                  | 1 375            | 0                |
|              | Hyror förråd                  | 2 400            | 2 200            |
|              | Kabel-TV intäkter             | 38 304           | 38 304           |
|              | Bredbandsintäkter             | 103 200          | 103 200          |
|              | Värmeintäkter                 | 11 042           | 16 110           |
|              | Överlåtelse/pantsättning      | 13 889           | 5 316            |
|              | Öresutjämning                 | 35               | 25               |
|              |                               | <b>2 856 863</b> | <b>2 856 369</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | Övriga intäkter               | 240              | 373 411          |
|              |                               | <b>240</b>       | <b>373 411</b>   |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 55 514           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 100 788          | 27 139           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 83 000           | 61 563           |
|              | Städning entreprenad                   | 48 672           | 45 360           |
|              | Sotning                                | 0                | 13 253           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 12 059           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 975              | 0                |
|              | Sophantering                           | 1 320            | 4 500            |
|              | Gård                                   | 3 489            | 18 599           |
|              | Serviceavtal                           | 9 385            | 16 345           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 6 715            | 2 010            |
|              | Brandskydd                             | 360              | 0                |
|              | Fordon                                 | 299              | 339              |
|              |  | <b>267 062</b>   | <b>244 621</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 41 206           |
|              | Entré/trapphus                         | 10 018           | 0                |
|              | Lås                                    | 1 332            | 7 104            |
|              | VVS                                    | 47 831           | 72 076           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 18 500           | 4 875            |
|              | Elinstallationer                       | -2 516           | 18 331           |
|              | Fönster                                | 31 850           | 1 000            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 15 625           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 5 000            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 59 130           | 0                |
|              |  | <b>181 770</b>   | <b>149 592</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 495 313          | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 65 064           | 0                |
|              |  | <b>560 377</b>   | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 815 439          | 579 286          |
|              | Vatten                                 | 75 358           | 83 506           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 71 696           | 59 425           |
|              |  | <b>962 493</b>   | <b>722 217</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 72 345           | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 45 864           | 58 701           |
|              | Bredband                               | 49 200           | 71 067           |
|              |  | <b>167 409</b>   | <b>129 768</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>89 608</b>    | <b>83 218</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 228 719</b> | <b>1 329 416</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation             | 1 521          | 1 109          |
|              | Juridiska åtgärder                      | 0              | 233 625        |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 12 000         | 10 500         |
|              | Föreningskostnader                      | 12 485         | 11 692         |
|              | Styrelseomkostnader                     | 76             | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 3 148          | 2 955          |
|              | Förvaltningsarvode                      | 122 669        | 82 545         |
|              | Förvaltningsarvodena övriga             | 2 738          | 7 632          |
|              | Administration                          | 19 854         | 5 128          |
|              | Korttidsinventarier                     | 0              | 1 367          |
|              | Konsultarvode                           | 316 009        | 78 146         |
|              | Tidningar facklitteratur                | 689            | 1 269          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 5 850          | 5 770          |
|              |   | <b>497 039</b> | <b>441 738</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 88 575         | 86 502         |
|              | Löner                                   | 0              | 13 442         |
|              | Kostnadsersättningar                    | 106            | 0              |
|              | Sociala kostnader                       | 25 096         | 26 286         |
|              |   | <b>113 777</b> | <b>126 230</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Stomme och grund K3                     | 255 660        | 255 660        |
|              | Yttertak K3                             | 17 870         | 17 870         |
|              | Fasader/balkonger K3                    | 26 805         | 26 805         |
|              | Stamledningar VA K3                     | 17 870         | 17 870         |
|              | Värmesystem K3                          | 21 444         | 21 444         |
|              | Fastighetsel inkl. svagströ K3          | 30 380         | 30 380         |
|              | Sekundärbyggnader K3                    | 3 574          | 3 574          |
|              | Utemiljö allmänt K3                     | 21 444         | 21 444         |
|              | Inventarier                             | 4 679          | 4 679          |
|              |   | <b>399 728</b> | <b>399 728</b> |



| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                   |                   |
|               | Vid årets början   | 18 770 355        | 18 770 355        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>18 770 355</b> | <b>18 770 355</b> |
|               | <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                   |                   |
|               | Vid årets början   | 27 868 000        | 27 868 000        |
|               | <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>27 868 000</b> | <b>27 868 000</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början   | -6 521 173        | -6 126 124        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                          | -395 049          | -395 049          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                  | <b>-6 916 221</b> | <b>-6 521 172</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>               | <b>39 722 134</b> | <b>40 117 182</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med               | 28 768 000        | 28 768 000        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                   | 37 852 000        | 30 426 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                      | 32 729 000        | 28 768 000        |
|               |  | <b>70 581 000</b> | <b>59 194 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
|               | Bostäder   | 68 000 000        | 57 000 000        |
|               | Lokaler  | 2 581 000         | 2 194 000         |
|               |  | <b>70 581 000</b> | <b>59 194 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                          |                   |                   |
|               | Vid årets början   | 46 790            | 46 790            |
|               | Nyanskaffningar  | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                  | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>46 790</b>     | <b>46 790</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan                   |                   |                   |
|               | Vid årets början   | -32 753           | -28 074           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                          | -4 679            | -4 679            |
|               | Utrangering/försäljning                                  | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>           | <b>-37 432</b>    | <b>-32 753</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>                | <b>9 358</b>      | <b>14 037</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattkonto   | 25 458            | 24 096            |
|               | Klientmedel hos SBC                                      | 848 985           | 867 959           |
|               | Räntekonto hos SBC                                       | 1 054 728         | 1 050 211         |
|               |  | <b>1 929 171</b>  | <b>1 942 266</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 75 966            | 72 345            |
|               | Upplupna ränteintäkter                                  | 0                 | 17 074            |
|               | Övriga intäkter   | 0                 | 358 000           |
|               | TV/Bredband   | 0                 | 17 200            |
|               | Bredband  | 71 200            | 0                 |
|               |   | <b>147 166</b>    | <b>464 619</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 847 897           | 233 460           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 772 000           | 772 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -157 563          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 619 897</b>  | <b>847 897</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 1,180 %                         | 4 778 033                    | 4 778 033                    | 2026-09-25                       |
|               | Swedbank                                       | 1,600 %                         | 3 653 033                    | 3 953 033                    | 2023-12-21                       |
|               | Swedbank                                       | 1,107 %                         | 6 000 000                    | 6 000 000                    | 2024-10-25                       |
|               | Swedbank                                       | 3,338 %                         | 1 650 000                    | 2 000 000                    | 2023-03-28                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>16 081 066</b>            | <b>16 731 066</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -5 303 033                   | -300 000                     |                                  |
|               |  |                                 | <b>10 778 033</b>            | <b>16 431 066</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 581 066 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 17 556 066        | 17 556 066        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 257 917           | 82 645            |
|               | Arvoden   | 91 500            | 101 502           |
|               | Sociala avgifter                                | 28 749            | 31 892            |
|               | Ränta   | 21 106            | 42 692            |
|               | Avgifter och hyror                              | 296 008           | 267 363           |
|               | Gemensamma utrymmen                             | 11 356            | 0                 |
|               |   | <b>706 636</b>    | <b>526 094</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För planerat underhåll av föreningens fastighet, se avsnitt Planerat underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Täby den / 2023

Magnus Brännström  
Ordförande

Måns Olov Jakob Ahnlund  
Ledamot

Margareta Skantz  
Ledamot

Charlotta Therese Stenius Nerell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Backlund  
Extern revisor

Jennie Byström  
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 2022(räkenskapsåret 20220101-20221231).

### *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 revisionssed 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 2022 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 2022 (räkenskapsåret 20220101-20221231).

### *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 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 28 april 2023

Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor

Jennie Byström

Av föreningen vald intern revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 2 538 376          | 2 303 690          | 2 322 900          |
| Hyror lokaler                      | 264 342            | 280 003            | 265 000            |
| Hyror garage/parkering             | 111 000            | 102 750            | 105 000            |
| Hyror parkering                    | 0                  | 175                | 0                  |
| Hyror garage                       | 0                  | 1 375              | 0                  |
| Hyror förråd                       | 2 000              | 2 400              | 2 000              |
| Kabel-TV intäkter                  | 50 400             | 38 304             | 38 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 103 000            | 103 200            | 103 000            |
| Värmeintäkter                      | 20 000             | 11 042             | 20 000             |
| Överlåtelse/pantsättning           | 0                  | 13 889             | 0                  |
| Öresutjämnning                     | 0                  | 35                 | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 240                | 0                  |
|                                    | <b>3 089 118</b>   | <b>2 857 103</b>   | <b>2 855 900</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0                  | 0                  | -50 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -80 000            | -100 788           | -23 000            |
| Snöröjning/sandning                | -70 000            | -83 000            | -51 000            |
| Städning entreprenad               | -50 000            | -48 672            | -49 000            |
| Sotning                            | -15 000            | 0                  | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -12 059            | -2 000             |
| Garage/parkering                   | 0                  | -975               | 0                  |
| Sophantering                       | -5 000             | -1 320             | 0                  |
| Gård                               | -17 000            | -3 489             | -17 000            |
| Serviceavtal                       | -10 000            | -9 385             | -10 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -3 000             | -6 715             | -3 000             |
| Brandskydd                         | -500               | -360               | 0                  |
| Fordon                             | 0                  | -299               | 0                  |
|                                    | <b>-250 500</b>    | <b>-267 062</b>    | <b>-205 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | 0                  | 0                  | -90 000            |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -10 018            | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -1 332             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -47 831            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -18 500            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | 2 516              | 0                  |
| Tak                                | -650 000           | 0                  | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -31 850            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -15 625            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -59 130            | 0                  |
|                                    | <b>-650 000</b>    | <b>-181 770</b>    | <b>-90 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | 0                  | -375 000           |
| Tvättstuga                         | -150 000           |                    |                    |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -495 313           | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -65 064            | 0                  |
|                                    | <b>-150 000</b>    | <b>-560 377</b>    | <b>-375 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -800 000           | -815 439           | -480 000           |
| Vatten                             | -82 000            | -75 358            | -80 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -67 000            | -71 696            | -65 000            |
|                                    | <b>-949 000</b>    | <b>-962 493</b>    | <b>-625 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -75 000           | -72 345           | -74 000           |
| Kabel-TV   | -50 000           | -45 864           | -31 000           |
| Bredband   | -105 000          | -49 200           | -119 000          |
|  | <b>-230 000</b>   | <b>-167 409</b>   | <b>-224 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -79 811           | -89 608           | -81 000           |
|  | <b>-79 811</b>    | <b>-89 608</b>    | <b>-81 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -2 000            | -1 521            | -2 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | 0                 | -50 000           |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -13 000           | -12 000           | -13 000           |
| Föreningskostnader                               | -15 000           | -12 485           | -18 000           |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | -76               | 0                 |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -3 000            | -3 148            | -4 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -91 000           | -122 669          | -93 000           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -9 000            | -2 738            | -33 000           |
| Administration                                   | -6 000            | -19 854           | -20 000           |
| Konsultarvode                                    | -120 000          | -316 009          | -70 000           |
| Tidningar facklitteratur                         | -2 000            | -689              | -1 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 850            | -6 000            |
|  | <b>-267 000</b>   | <b>-497 039</b>   | <b>-310 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -90 000           | -87 075           | -90 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -2 000            | -1 500            | 0                 |
| Bilersättning skattefri                          | 0                 | -106              | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -30 000           | -25 096           | -29 000           |
|  | <b>-122 000</b>   | <b>-113 777</b>   | <b>-119 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Stomme och grund K3                              | -256 000          | -255 660          | 0                 |
| Yttertak K3                                      | -50 500           | -17 870           | 0                 |
| Fasader/balkonger K3                             | -27 000           | -26 805           | 0                 |
| Stamledningar VA K3                              | -18 000           | -17 870           | 0                 |
| Värmesystem K3                                   | -22 000           | -21 444           | 0                 |
| Förbättringar                                    | 0                 | 0                 | -484 000          |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3                   | -31 000           | -30 380           | 0                 |
| Sekundärbyggnader K3                             | -4 000            | -3 574            | 0                 |
| Utemiljö allmänt K3                              | -22 000           | -21 444           | 0                 |
| Inventarier                                      | -20 000           | -4 679            | -5 000            |
|  | <b>-450 500</b>   | <b>-399 728</b>   | <b>-489 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 148 811</b> | <b>-3 239 262</b> | <b>-2 518 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-59 693</b>    | <b>-382 159</b>   | <b>337 900</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 4 754             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 18                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -366 000          | -206 615          | -225 000          |
|  | <b>-366 000</b>   | <b>-201 843</b>   | <b>-225 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-425 693</b>   | <b>-584 003</b>   | <b>112 900</b>    |



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)