



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Sjökadetten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Patrik Gosenius	Ledamot
Kristina Grewin	Ledamot
Therese Stenius Nerell	Ledamot

Daniel Rinalder	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Bäcklund	Ordinarie Extern	Företagsgruppen Sweden AB
Fabian Rodhe	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ulla Schaeffer
Gun Wallerstedt
Jenny Wilzon

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Extra föreningsstämma (1 av 2) med anledning av förslag till uppdaterade stadgar hölls 2018-08-25.

Ogiltigförklarades i efterhand.

Extra föreningsstämma (1 av 2) med anledning av förslag till uppdaterade stadgar hölls 2018-10-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjökadetten 6	1951	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

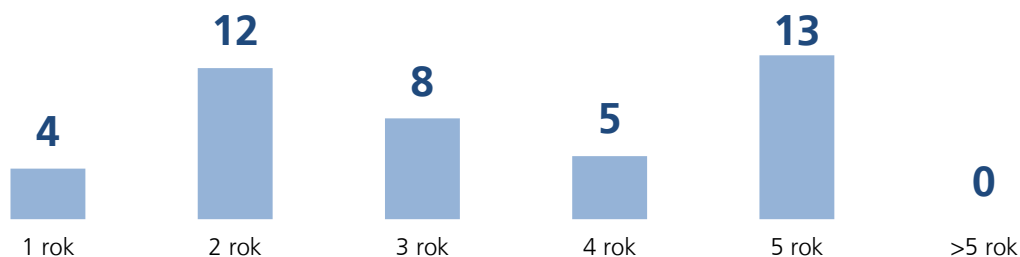
Värdeåret är 1951.

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	Yta	Löptid
5 lokaler	409 m ²	löpande kontrakt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
15 förråd	46 kvm

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya mellanväggar, staket, överliggare och altaner för radhus	2018	Mellanväggar, staket och överliggare bekostades av föreningen. Altan bekostades av enskild bostadsrättsinnehavare.
Relining flerfamiljshusets avloppssystem	2018 - 2019	Arbetet påbörjades dec 2018 och avslutades feb 2019.
Mätning fukthalt källare radhus	2018	
Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten	2018	
Komplettering av trädgårdsbelysning	2018	
Relining av invändiga avloppsrör i radhusen	2018	
Fiber	2017	
Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus	2017	
Trädgårdsbelysning	2017	
Byte radiatorer garage	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta alternativt renovera fönster		Pågående inventering samt undersökning av tillvägagångssätt
Byte av avloppsstam och dagvattenledning, Slottsv 5	2019	Under jan-feb 2019 byttes avloppsstam och dagvattenledning utanför flerfamiljshus, samt två st spolbrunnar installerades.
Inköp av ny tvättmaskin till tvättstuga	2019	

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 Städat 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

Föreningens ekonomi

I samband med att en professionell långsiktig underhållsplan upprättas under våren 2019 kommer även en flerårsbudget tas fram.

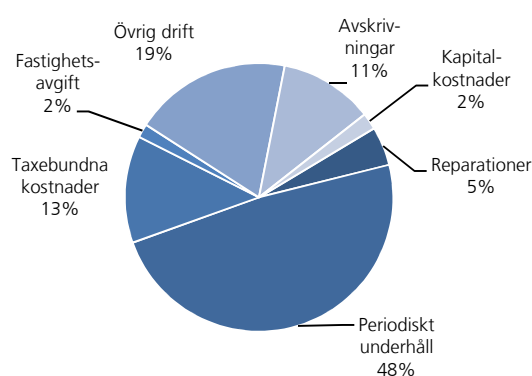
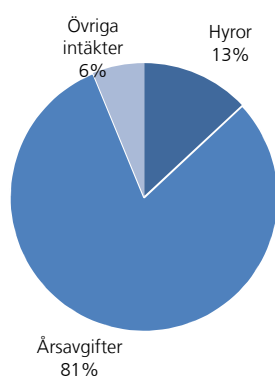
Ingen höjning av medlemsavgifter är planerad för 2019.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 458 285	1 870 826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 786 684	2 687 921
Finansiella intäkter	119	26
Ökning av långfristiga skulder	1 725 000	1 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	24 957	645 576
	4 536 760	5 233 523
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 784 661	4 253 836
Finansiella kostnader	86 398	79 089
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-101 941
Ökning av kortfristiga fordringar	8 903	6 515
	3 879 962	4 237 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 115 083	2 458 285
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	656 798	587 459

*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 1 337 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

Relining av inre avloppsrör i radhusen.

Bygge av mellanväggar, överliggare, staket och altan för radhusen.

Plantering mellan Matrosen 2 och BRf Sjökadetten.

Upphandling av en professionellt upprättad långsiktig underhållsplan som iordningställs under våren 2019.

Relining av flerfamiljshus påbörjades i december 2018 och slutfördes under februari 2019.

Förslag på uppdaterade stadgar framtagen av styrelsen under våren 2018 och en första extrastämma med anledning av detta genomfördes 25 augusti 2018. Då denna ogiltigförklarades i efterhand, genomfördes en ny första extrastämma den 20 oktober 2018. Den andra extrastämman för stadgeändringen planeras att hållas 13 februari 2019.

Höjning av medlemsavgift med 5 % från och med den 1 juli 2018, enligt tidigare satt budget.

I samband med upptagning av nya lån för finansiering av relining av flerfamiljshus gjordes en översyn och omförhandling av befintliga lån och villkor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	685	669	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	633	619	618	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 483	4 944	4 351	4 414
Elkostnad/m ² totalyta	117	113	106	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	22	24	41
Soliditet (%)	0	0	11	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 578	-2 110	-257	165
Nettoomsättning (tkr)	2 785	2 682	2 570	2 519

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 027	0	0	116 027
Fond för yttre underhåll	233 460	233 460	-571 368	571 368
S:a bundet eget kapital	349 487	233 460	-571 368	687 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-747 776	-233 460	-1 539 109	1 024 793
Årets resultat	-1 577 862	-1 577 862	2 110 477	-2 110 477
S:a ansamlad förlust	-2 325 638	-1 811 322	571 368	-1 085 684
S:a eget kapital	-1 976 151	-1 577 862	0	-398 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 577 862
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-514 317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 460
summa balanserat resultat	-2 325 639

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

233 460
-2 092 179

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 784 701	2 682 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 983	5 800
Summa rörelseintäkter		2 786 684	2 687 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 361 821	-3 839 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 704	-306 322
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-107 916
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 606	-465 499
Summa rörelsekostnader		-4 278 267	-4 719 335
RÖRELSERESULTAT		-1 491 583	-2 031 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 398	-79 089
Summa finansiella poster		-86 279	-79 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 577 862	-2 110 477
ÅRETS RESULTAT		-1 577 862	-2 110 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 622 085	14 111 012
Inventarier	Not 9	28 074	32 753
Summa materiella anläggningstillgångar		13 650 159	14 143 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 650 159	14 143 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 505	5 499
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	705 430	1 608 498
Summa kortfristiga fordringar		710 935	1 613 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 427 198	858 435
Summa kassa och bank		2 427 198	858 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 138 133	2 472 432
SUMMA TILLGÅNGAR		16 788 292	16 616 197

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Fond för yttre underhåll	Not 11	233 460	571 368
Summa bundet eget kapital		349 487	687 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-747 776	1 024 793
Årets resultat		-1 577 862	-2 110 477
Summa fritt eget kapital		-2 325 638	-1 085 684
SUMMA EGET KAPITAL		-1 976 151	-398 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 256 066	15 531 066
Summa långfristiga skulder		17 256 066	15 531 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		816 847	823 939
Skatteskulder		870	0
Övriga skulder		175	881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	390 485	358 600
Summa kortfristiga skulder		1 508 377	1 483 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 788 292	16 616 197

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	2 249 966	2 193 991
Hyror lokaler	258 185	252 707
Hyror garage/parkering	105 700	107 625
Kabel-TV intäkter	38 380	38 304
Bredbandsintäkter	107 000	54 000
Värmeintäkter	20 139	20 139
Överlåtelse/pantsättning	5 316	15 356
Öresutjämning	14	-1
	2 784 701	2 682 121

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 863	0
Försäkringsersättning	0	5 800
Övriga intäkter	120	0
	1 983	5 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 496
	Fastighetskötsel gård entreprenad	37 126	46 407
	Fastighetskötsel gård beställning	15 228	31 653
	Snöröjning/sandning	50 125	47 188
	Städning entreprenad	44 256	44 256
	Städning enligt beställning	410	0
	Myndighetstillsyn	7 200	6 721
	Gemensamma utrymmen	190	3 152
	Gård	33 801	9 482
	Serviceavtal	1 764	8 000
	Förbrukningsmateriel	3 061	6 548
		193 161	204 902
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 738
	Gemensamma utrymmen	0	3 746
	Tvättstuga	1 509	1 250
	Källare	40 978	0
	Lås	1 026	0
	VVS	19 349	13 118
	Värmeanläggning/undercentral	62 551	33 605
	Elinstallationer	3 269	0
	Mark/gård/utemiljö	57 444	0
	Garage/parkering	0	80
	Vattenskada	20 244	0
		206 370	55 537
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	498 144
	Entré/trapphus	9 113	0
	VVS	1 849 676	0
	Elinstallationer	0	86 175
	Huskropp utvändigt	0	2 150 088
	Fönster	0	18 750
	Balkonger/altaner	254 959	0
	Garage/parkering	0	24 800
		2 113 748	2 777 957
	Taxebundna kostnader		
	El	423 231	406 813
	Vatten	69 916	81 022
	Sophämtning/renhållning	68 922	63 786
		562 069	551 621
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 742	67 452
	Kabel-TV	41 457	34 299
	Bredband	103 200	75 680
		213 399	177 431
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	73 074	72 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 361 821	3 839 598

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	2 513	0
	Tele- och datakommunikation	7 723	12 996
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	0
	Föreningskostnader	17 657	28 502
	Fritids- och trivselkostnader	768	4 430
	Förvaltningsarvode	83 310	95 774
	Förvaltningsarvoden övriga	31 703	30 295
	Administration	49 773	20 799
	Konsultarvode	107 502	107 876
	Tidningar facklitteratur	765	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 200
		317 704	306 322
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Löner	0	5 000
	Sociala kostnader	25 136	22 916
		105 136	107 916
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	488 927	460 820
	Inventarier	4 679	4 679
		493 606	465 499

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 770 355	18 463 731
	Nyanskaffningar	0	306 624
	Utgående anskaffningsvärde	18 770 355	18 770 355
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 659 343	-4 198 523
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 927	-460 820
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 148 270	-4 659 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 622 085	14 111 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 929 000	25 929 000
	Taxeringsvärde mark	20 763 000	20 763 000
		46 692 000	46 692 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
	Lokaler	1 692 000	1 692 000
		46 692 000	46 692 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-14 037	-9 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-4 679
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 716	-14 037
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 074	32 753
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	15 212	8 594
	Skattefordran	0	54
	Klientmedel hos SBC	687 885	1 599 850
	Fordringar	2 333	0
		705 430	1 608 498

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	571 368	782 590
	Reservering enligt stadgar	233 460	233 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-571 367	-444 682
	Vid årets slut	233 460	571 368

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,670 %	0	3 781 468	Omlagt
	Swedbank	0,680 %	0	624 598	Omlagt
	Swedbank	0,670 %	0	825 000	Omlagt
	Swedbank	0,670 %	0	8 400 000	Omlagt
	Swedbank	1,020 %	0	2 200 000	Omlagt
	Swedbank	0,880 %	4 778 033	0	2023-12-21
	Swedbank	1,600 %	4 778 033	0	2023-12-21
	Swedbank	1,280 %	8 000 000	0	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		17 556 066	15 831 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			17 256 066	15 531 066	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 056 066 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 554 415	16 554 415

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	90 000	80 000
	Sociala avgifter	28 278	25 136
	Ränta	1 959	7 700
	Avgifter och hyror	270 248	245 764
		390 485	358 600

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering eller fönsterbyte.

Uppföljande mätning av fukthalten i radhusens källare.

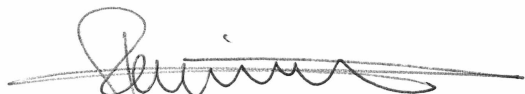
Affärshuset, undersöka kommersiella möjligheter kring detta och övriga lokaler i föreningen.

Det har beslutats att det ska köpas in två tvättmaskiner istället för en.

2019-02-13 hölls den andra extrastämman för att fastslå stadgeändringen, på stämman beslutades det att fastslå den föreslagna stadgeändringen.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 10 / 4 2019



Patrik Gosenius
Ledamot



Kristina Grewin
Ledamot



Therese Stenius Nerell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Mikael Bäcklund
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 2018(räkenskapsåret 20180101-20181231).

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 revisionsd 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 2018 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 2018 (räkenskapsåret 20180101-20181231).

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.

Revisorers 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.

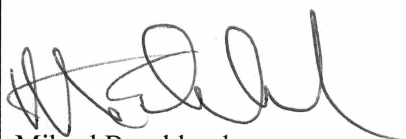
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 9 maj 2019



Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor



Fabian Rodhe

Av föreningen vald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 303 000	2 249 966	2 248 846
Hyror lokaler	258 000	258 185	252 600
Hyror garage/parkering	105 000	105 700	105 000
Kabel-TV intäkter	38 000	38 380	38 400
Bredbandsintäkter	108 000	107 000	108 000
Värmeintäkter	20 000	20 139	20 100
Överlåtelse/pantsättning	0	5 316	0
Öresutjämnning	0	14	0
Fakturerade kostnader	0	1 863	0
Övriga intäkter	0	120	0
	2 832 000	2 786 684	2 772 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-49 000	-37 126	-55 000
Fastighetskötsel gård beställning	-19 000	-15 228	-30 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-50 125	-60 000
Städning entreprenad	-47 000	-44 256	-45 000
Städning enligt beställning	0	-410	0
Myndighetstillsyn	-7 000	-7 200	-5 000
Bevakning	0	0	-1 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	-190	-4 000
Gård	-5 000	-33 801	-10 000
Serviceavtal	-9 000	-1 764	-8 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-3 061	-10 000
	-217 000	-193 161	-230 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-109 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-1 509	0
Källare	0	-40 978	0
Lås	0	-1 026	0
VVS	0	-19 349	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-62 551	0
Elinstallationer	0	-3 269	0
Mark/gård/utemiljö	0	-57 444	0
Vattenskada	0	-20 244	0
	-109 000	-206 370	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Entré/trapphus	0	-9 113	0
Installationer	-45 000	0	0
VVS	-2 500 000	-1 849 676	0
Stambyte	0	0	-1 200 000
Balkonger/altaner	0	-254 959	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	-2 575 000	-2 113 748	-1 250 000
Taxebundna kostnader			
El	-424 000	-423 231	-412 000
Vatten	-82 000	-69 916	-84 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-68 922	-85 000
	-573 000	-562 069	-581 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-68 742	-62 000
Kabel-TV	-42 000	-41 457	-42 000
Bredband	-104 000	-103 200	-105 000
	-217 000	-213 399	-209 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 000	-73 074	-73 800
	-74 000	-73 074	-73 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 513	0
Tele- och datakommunikation	-14 000	-7 723	-13 500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 500	-7 000
Föreningskostnader	-25 000	-17 657	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-768	-8 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-83 310	-82 000
Förvaltningsarvoden övriga	-32 000	-31 703	-29 000
Administration	-15 000	-49 773	-21 000
Korttidsinventarier	0	0	-3 000
Konsultarvode	45 000	-107 502	-50 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-765	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 490	-5 200
	-165 000	-317 704	-234 200
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-5 000	0	-5 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-70 000
Övriga arvoden	0	10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-25 136	-27 000
	-124 000	-105 136	-112 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-489 000	-488 927	-458 300
Inventarier	-5 000	-4 679	-4 700
	-494 000	-493 606	-463 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 548 000	-4 278 267	-3 303 500
RÖRELSERESULTAT	-1 716 000	-1 491 583	-530 554
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	119	0
Låneräntor	-225 000	-86 389	-225 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-225 000	-86 279	-225 000
RESULTAT	-1 941 000	-1 577 862	-755 554