



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjökadetten



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Jan Michael Sibirzeff	Ordförande
Måns Olov Jakob Ahnlund	Ledamot
Pär Astner	Ledamot
Margareta Skantz	Ledamot
Charlotta Therese Stenius Nerell	Ledamot

Sofie Anna Caroline Bachmann	Suppleant
Kristina Grewin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Backlund	Ordinarie Extern	Företagsgruppen Sweden AB
Sanna Kihlström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jenni Byström
Anna Lejon
Jenny Wilzon

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

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.

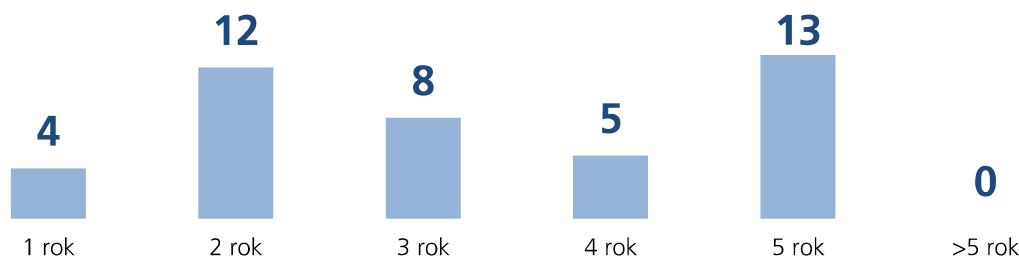
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 610 m², varav 3 202 m² utgör boyta 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 2019 och sträcker sig fram till 2078.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av ny torktumlare i stora tvättstuga	2021	
Besiktning av kallvattenledningar och avstängningskranar	2021	
Sotning/rengöring och brandskyddskontroll av föreningens samtliga rökkanaler	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 flerfamiljshus, samt två stycken spolbrunnar installerades
Installation av två nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga	2019	
Relining flerfamiljshusets invändiga avloppssystem	2018 - 2019	Arbetet påbörjades dec 2018 och avslutades feb 2019.
Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten	2018	
Relining av invändiga avloppsrör i radhusen	2018	
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.
Trädgårdsbelysning	2017	
Installation av fiber	2017	
Byte radiatorer garage	2017	
Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus	2017	
Putsning samt målning av samtliga fasader på flerfamiljshuset och radhusen	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. Mellan varje radhuslägenhet brandsäkrades varje övergång med brandsäkert specialmaterial	2015 - 2016	
Omläggning av samtliga yttertak med nya taktegel på flerfamiljshuset och radhusen. Utbyte av all takplåt med undantag av gavelradhusen där all plåt ommålades	2015 - 2016	
Borttagning av samtliga balkonger samt byte till nya balkonger på flerfamiljshuset	2015 - 2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av källargolv i flerfamiljshuset. Ommålning av trappuppgångar i flerfamiljshuset	2021/2022	
Inköp av en ny tvättmaskin	2022	
Översyn bergvärmeanläggning	2022	Tidpunkt beroende på total drifttid för utrustningen, förväntad åtgärd mellan 2022 och 2024
Utbyte av samtliga fönster i flerfamiljshus och radhus till nya fönster.	2022/2023	Enligt beslut på extra föreningsstämma 2019-12-03

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

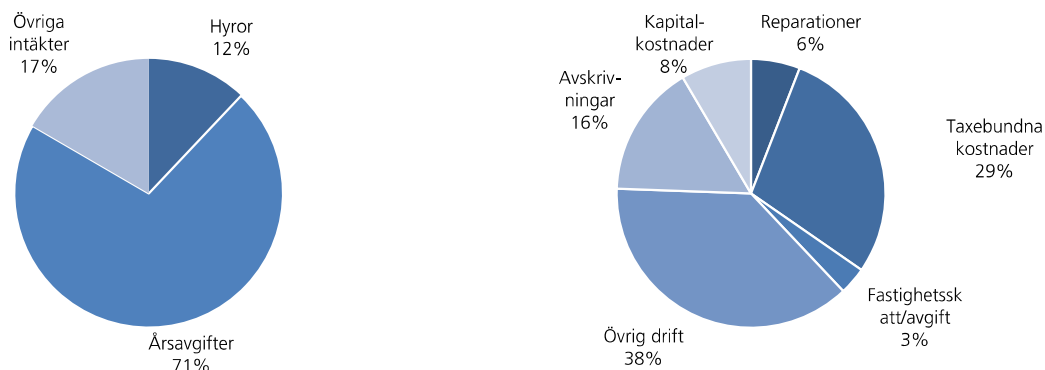
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maria Bra Städät AB
Trädgård	Bernt Larsson Trädgårdsservice
Snöröjning	Roséns Mark och Trädgård AB
TV/Bredband	Bredbandsbolaget / Telenor
El	Ellevio AB /Varberg Energimarknad
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB / IL Recycling Service AB
Fiber	Ownit Broadband AB
Värmepanna	CLIMAPAC AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Projektledning större projekt	Projektledarna AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 899 880	1 433 009
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 229 780	2 835 020
Finansiella intäkter	17 345	36
Ökning av kortfristiga skulder	149 144	0
	3 396 269	2 835 056
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 897 384	1 726 597
Finansiella kostnader	214 084	224 786
Ökning av kortfristiga fordringar	466 837	1 079
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 724
	2 878 305	2 368 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 417 844	1 899 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	517 965	466 871

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av medlemsavgifterna är för närvarande planerad.

En bostadsrättshavare i föreningen har under februari 2020 inkommit med en stämningsansökan mot Brf.

Sjökadetten till Attunda Tingsrätt avseende klander av stämmobeslut. Bostadsrättshavaren yrkar på i första hand att tingsrätten skall ogiltigförklara beslutet fattat av extra föreningsstämman avseende "Beslut att åtgärda fönster". Bostadsrättshavaren yrkar i andra hand att tingsrätten skall ogiltigförklara extra föreningsstämmans beslut om att byta fönster. Datum för huvudförhandling i Attunda Tingsrätt mellan Brf Sjökadetten och bostadsrättshavaren är satt till den 22 april 2021.

Attunda Tingsrätt beslutade att käromålet ogillades den 20 maj 2021 detta innebär att stämmobeslutet från december 2019 är giltigt.

Bostadsrättshavaren ansökte om prövningstillstånd hos Hovrätten. Den 10 september 2021 meddelades dom från Hovrätten, meddelar inte prövningstillstånd. Tingsrättens avgörande står därför fast.

Bostadsrättshavaren ansökte om prövningstillstånd hos Högsta domstolen. Den 15 december 2021 meddelades dom från Högsta domstolen, meddelar inte prövningstillstånd. Hovrättens avgörande står därmed fast.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	703
Hyror/m ² hyresrättsyta	690	654	640	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 225	5 319	5 413	5 483
Elkostnad/m ² totalyta	160	112	150	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	25	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	62	63	24
Soliditet (%)	60	59	58	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	736	390	-1 405	-1 578
Nettoomsättning (tkr)	2 856	2 832	2 837	2 785

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	0	0	27 868 000
Fond för yttre underhåll	847 897	772 000	-157 563	233 460
S:a bundet eget kapital	28 831 924	772 000	-157 563	28 217 487
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 954 890	-772 000	547 630	-3 730 520
Årets resultat	735 930	735 930	-390 067	390 067
S:a ansamlad förlust	-3 218 960	-36 070	157 563	-3 340 453
S:a eget kapital	25 612 964	735 930	0	24 877 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	735 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 177 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-772 000
summa balanserat resultat	2 141 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 141 880
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	2 856 369	2 832 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	373 411	2 973
Summa rörelseintäkter		3 229 780	2 835 020

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 329 416	-1 252 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 738	-348 074
Personalkostnader	Not 6	-126 230	-125 644
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-399 728	-493 606
Summa rörelsekostnader		-2 297 111	-2 220 202

RÖRELSERESULTAT**932 668** **614 818****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 345	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 084	-224 786
Summa finansiella poster		-196 739	-224 750

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**735 930** **390 067****ÅRETS RESULTAT****735 930** **390 067**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	40 117 182	40 512 231
Inventarier	Not 9	14 037	18 716
Summa materiella anläggningstillgångar		40 131 219	40 530 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 131 219	40 530 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 599	5 565
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 942 266	1 400 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	464 619	0
Summa kortfristiga fordringar		2 412 484	1 406 123
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		499 674	521 234
Summa kassa och bank		499 674	521 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 912 158	1 927 357
SUMMA TILLGÅNGAR		43 043 378	42 458 304

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Uppskrivningsfond		27 868 000	27 868 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	847 897	233 460
Summa bundet eget kapital		28 831 924	28 217 487
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 954 890	-3 730 520
Årets resultat		735 930	390 067
Summa ansamlad förlust		-3 218 960	-3 340 453
SUMMA EGET KAPITAL		25 612 964	24 877 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 431 066	16 731 066
Summa långfristiga skulder		16 431 066	16 731 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		167 278	151 750
Skatteskulder		5 976	10 760
Övriga skulder		0	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	526 094	387 519
Summa kortfristiga skulder		999 348	850 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 043 378	42 458 304

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

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 årsbokslutet. 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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	15 - 50 år	15 - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 303 690	2 303 690
Hyror lokaler	281 689	266 929
Hyror garage/parkering	105 834	109 200
Hyror förråd	2 200	0
Kabel-TV intäkter	38 304	38 304
Bredbandsintäkter	103 200	103 200
Värmeintäkter	16 110	5 370
Överlåtelse/pantsättning	5 316	5 316
Öresutjämning	25	38
	2 856 369	2 832 047

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	2 313
	Övriga intäkter	373 411	660
		373 411	2 973
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 544
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 514	72 983
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 139	12 223
	Snöröjning/sandning	61 563	25 313
	Städning entreprenad	45 360	44 256
	Sotning	13 253	0
	Sophantering	4 500	0
	Gård	18 599	7 937
	Serviceavtal	16 345	8 904
	Förbrukningsmateriel	2 010	1 473
	Fordon	339	0
		244 621	175 632
	Reparationer		
	Tvättstuga	41 206	1 056
	Lås	7 104	0
	VVS	72 076	15 904
	Värmeanläggning/undercentral	4 875	5 206
	Ventilation	0	7 306
	Elinstallationer	18 331	5 234
	Fönster	1 000	20 935
	Garage/parkering	5 000	0
		149 592	55 641
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	135 063
	Mark/gård/utemiljö	0	22 500
		0	157 563
	Taxebundna kostnader		
	El	579 286	405 791
	Vatten	83 506	87 212
	Sophämtning/renhållning	59 425	75 084
		722 217	568 087
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	71 063
	Kabel-TV	58 701	28 898
	Bredband	71 067	114 037
		129 768	213 998
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 218	81 958
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 329 416	1 252 879

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 109	1 087
	Juridiska åtgärder	233 625	143 999
	Revisionsarvode extern revisor	10 500	11 563
	Föreningskostnader	11 692	7 313
	Fritids- och trivselkostnader	2 955	3 102
	Förvaltningsarvode	82 545	88 484
	Förvaltningsarvodena övriga	7 632	30 683
	Administration	5 128	2 214
	Korttidsinventarier	1 367	1 779
	Konsultarvode	78 146	51 689
	Tidningar facklitteratur	1 269	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		441 738	348 074
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 502	91 500
	Löner	13 442	6 500
	Sociala kostnader	26 286	27 644
		126 230	125 644
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	255 660	0
	Yttertak K3	17 870	0
	Fasader/balkonger K3	26 805	0
	Stamledningar VA K3	17 870	0
	Värmesystem K3	21 444	0
	Förbättringar	0	488 927
	Fastighetsel inkl. svagström K3	30 380	0
	Sekundärbyggnader K3	3 574	0
	Utemiljö allmänt K3	21 444	0
	Inventarier	4 679	4 679
		399 728	493 606

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 770 355	18 770 355
	Utgående anskaffningsvärde	18 770 355	18 770 355
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	27 868 000	27 868 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	27 868 000	27 868 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 126 124	-5 637 197
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 049	-488 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 521 172	-6 126 124
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 117 182	40 512 231
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 768 000	28 768 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 426 000	30 426 000
	Taxeringsvärde mark	28 768 000	28 768 000
		59 194 000	59 194 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	2 194 000	2 194 000
		59 194 000	59 194 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-28 074	-23 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-4 679
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 753	-28 074
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 037	18 716
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	24 096	21 912
	Klientmedel hos SBC	867 959	1 378 646
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		1 942 266	1 400 558

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		72 345	0
	Upplupna ränteintäkter		17 074	0
	Övriga intäkter		358 000	0
	TV/Bredband		17 200	0
			464 619	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		233 460	233 460
	Reservering enligt stadgar		772 000	233 460
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-157 563	-233 460
	Vid årets slut		847 897	233 460

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31			
	Swedbank	1,180 %	4 778 033	4 778 033	2026-09-25
	Swedbank	1,600 %	3 953 033	4 253 033	2023-12-21
	Swedbank	1,107 %	6 000 000	0	2024-10-25
	Swedbank	0,598 %	2 000 000	0	2024-10-25
	Swedbank	1,280 %	0	8 000 000	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		16 731 066	17 031 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			16 431 066	16 731 066	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 231 066 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		17 556 066	17 556 066

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	El		82 645	0
	Löner		0	1 500
	Arvoden		101 502	100 002
	Sociala avgifter		31 892	31 892
	Ränta		42 692	30 168
	Avgifter och hyror		267 363	223 957
			526 094	387 519

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2022

Jan Michael Sibirzeff
Ordförande

Måns Olov Jakob Ahnlund
Ledamot

Pär Astner
Ledamot

Margareta Skantz
Ledamot

Charlotta Therese Stenius Nerell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Backlund
Extern revisor

Sanna Kihlström
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 2021(räkenskapsåret 20210101-20211231).

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.

Revisorans 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 2021 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 2021 (räkenskapsåret 20210101-20211231).

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.

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 322 900	2 303 690	2 303 000
Hyror lokaler	265 000	281 689	275 000
Hyror garage/parkering	105 000	105 834	109 000
Hyror förråd	2 000	2 200	0
Kabel-TV intäkter	38 000	38 304	38 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 200	103 000
Värmeintäkter	20 000	16 110	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 316	0
Öresutjämning	0	25	0
Övriga intäkter	0	373 411	0
	2 855 900	3 229 780	2 848 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-50 000	-55 514	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-23 000	-27 139	-22 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-61 563	-50 000
Städning entreprenad	-49 000	-45 360	-47 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Sotning	0	-13 253	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Soppantering	0	-4 500	0
Gård	-17 000	-18 599	-10 000
Serviceavtal	-10 000	-16 345	-17 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 010	-3 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	0	-339	0
	-205 000	-244 621	-205 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-90 000
Tvättstuga	0	-41 206	0
Lås	0	-7 104	0
VVS	0	-72 076	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 875	0
Elinstallationer	0	-18 331	0
Fönster	0	-1 000	0
Garage/parkering	0	-5 000	0
	-90 000	-149 592	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-375 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	0	-50 000
	-375 000	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-480 000	-579 286	-480 000
Vatten	-80 000	-83 506	-70 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-59 425	-70 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-625 000	-722 217	-625 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	0	-74 000
Kabel-TV	-31 000	-58 701	-34 000
Bredband	-119 000	-71 067	-116 000
	-224 000	-129 768	-224 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 000	-83 218	-80 000
	-81 000	-83 218	-80 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 109	-1 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-233 625	-50 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-10 500	-11 000
Föreningskostnader	-18 000	-11 692	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 955	-3 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-82 545	-91 000
Förvaltningsarvoden övriga	-33 000	-7 632	-35 000
Administration	-20 000	-5 128	-27 000
Korttidsinventarier	0	-1 367	0
Konsultarvode	-70 000	-78 146	-77 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 269	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 770	-6 000
	-310 000	-441 738	-320 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-13 442	0
Styrelsearvode	-90 000	-85 002	-90 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 500	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-26 286	-29 000
	-119 000	-126 230	-119 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	0	-255 660	0
Yttertak K3	0	-17 870	0
Fasader/balkonger K3	0	-26 805	0
Stamledningar VA K3	0	-17 870	0
Värmesystem K3	0	-21 444	0
Förbättringar	-484 000	0	-489 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-30 380	0
Sekundärbyggnader K3	0	-3 574	0
Utemiljö allmänt K3	0	-21 444	0
Inventarier	-5 000	-4 679	-5 000
	-489 000	-399 728	-494 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 518 000	-2 297 111	-2 457 000
RÖRELSERESULTAT	337 900	932 668	391 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	17 285	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-225 000	-214 084	-225 000
	-225 000	-196 739	-225 000
RESULTAT	112 900	735 930	166 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se