

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF SJÖKADETEN**

Org. nr. 716000-0803

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

## Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15

Brf Sjökadetten  
716000-0803

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfattas av bostadslägenheter eller lokaler som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokaler.

Föreningen registrerades 1951-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Sjökadetten 6, Täby kommun  
Slottsvägen 3-7, Djursholmsvägen 44-46, Täby  
Flaggvägen 5-35, Täby

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

**Ordnarie:**  
Magnus Brännström  
Irma Nilsson  
Erik Litborn  
Jonas Bäckman  
Sekreterare  
Kassör  
Ledamot

**Suppleanter:**  
Daniel Rinalder  
Claes-Ove Thunholm

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

**Ordnarie:**  
Jonas Bäckman  
Erik Litborn  
Mathias Bystrom  
Daniel Rinalder  
Ordförande  
Kassör  
Ledamot  
Lars Falk

**Suppleanter:**  
Lars Falk

Vid extra föreningsstämma den 5 september 2015 valdes även Anna Leijon och Kaisa Tellefsen till suppleanter

#### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

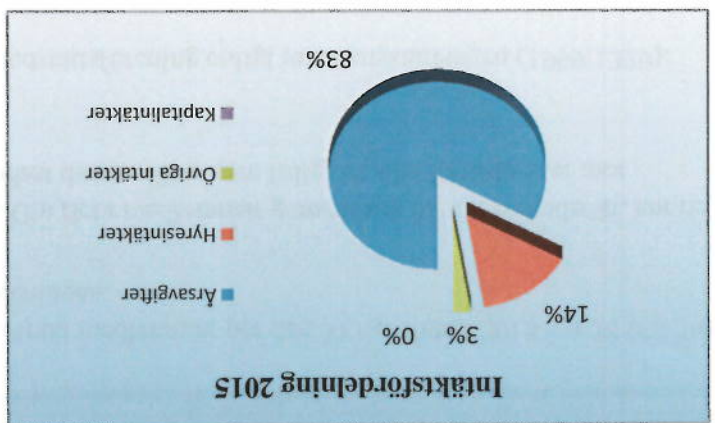
#### Revisorer

**Ordnarie:**  
Conastro AB  
Lena Salin

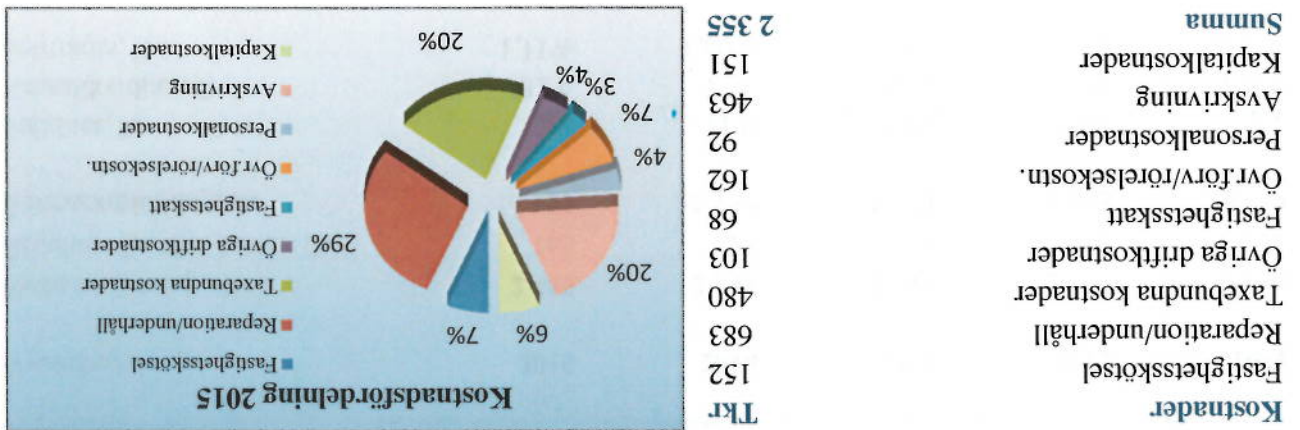
Revisor  
Fabian Rodhe

#### Valberedning

Olle Holmertz  
Patrik Gosenius  
Sammanställande



Intäkter	Tkr
Arsavgifter	2 090
Hyresintäkter	365
Övriga intäkter	64
Kapitalintäkter	1
<b>Summa</b>	<b>2 520</b>



**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen strävar efter att genomföra partiellt stambyte i samband med planerade renoveringar eller andra insatser som kan genomföras.

Under året har stambyte genomförts av en badrumsstam och en köksstam i samband med återställande av skador.

Ny elcentral för fastigheten är installerad under 2016. En kallarlokal planeras att renoveras under 2016.

OVK och radonmätning är gjorda och nödvändiga åtgärder (tätningar, installation ventiler, byte felmonterade fläktar) är genomförda.

Det sista avslutande arbetena med den stora renoveringen 2014-2015 (nya tak, balkonger, dränering, fasad, sockel) har slutförts.

Arbete för anslutning av fiber till föreningen under 2016 har påbörjats av styrelsen genom inhämtning av offerter.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde (219 tkr). Årets förslag till avsättning finns under resultatdispositionen.

## Medlemsinformation

Under året har 2 (t.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 58 (t.å 56). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Plöjarsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 455	2 398	2 219	2 167	2 058
Resultat efter fin. poster, tkr	165	525	-7	44	236
Balansomslutning, tkr	16 602	16 137	5 354	5 695	5 724
Soliditet, %	12%	11%	24%	23%	22%
Kassalikviditet, %	332%	77%	66%	117%	114%
Snittanta, %	1,11%	1,80%	3,30%	3,43%	3,71%
Årsavgift, kr/kvm boyta	653	653	591	591	568
Lån, kr/kvm boyta	4 414	4 119	1 130	1 179	1 246
Ränta, kr/kvm boyta	47	47	38	42	46
El, kr/kvm	90	100	132	132	125
Vatten, kr/kvm	24	20	21	15	18

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förtogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	806 112
årets vinst	164 646
disponeras så att	970 758
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	219 000
från fond för yttre underhåll lanspråktagas	-552 642
i ny räkning överföres	1 304 400
	970 758

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNINGAR**

2015-01-01 2014-01-01  
2015-12-31 2014-12-31

	2015-01-01	2014-01-01	Not
Rörelseintäkter mm	2 454 616	2 397 989	
Nettoomsättning		84 303	
Övriga rörelseintäkter	64 296	2 482 292	
Summa rörelseintäkter mm	2 518 912	2 482 292	
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	-1 486 494	-1 079 615	
Övriga externa kostnader	-162 150	-132 915	
Personalkostnader	-91 945	-105 082	
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-462 943	-248 479	
Summa rörelsekostnader	-2 203 531	-1 566 091	
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	735	2 791	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-151 470	-394 028	
Resultat efter finansiella poster	164 646	524 964	
Årets resultat	164 646	524 964	

**BALANSRÄKNINGAR**

	2015-12-31	Not	2014-12-31
<b>TILTÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11 958 603	6	1 726 523
Maskiner, inventarier och installationer	2 806 980	7	2 965 950
Pågående arbeten	0	8	10 520 513
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 765 583</b>		<b>15 212 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 499		0
Kundfordringar	11 794		654
Övriga kortfristiga fordringar	22 394		23 321
Skattefordringar	98 556	9	93 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 243		116 985
Kassa och bank	1 698 417	10	807 425
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 836 660</b>		<b>924 410</b>
<b>SUMMA TILTÅNGAR</b>	<b>16 602 243</b>		<b>16 137 396</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

Not 2015-12-31 2014-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	11		
Bundet eget kapital		116 027	116 027
Medlemsinsatser		882 772	953 339
Fond för yttre underhåll		998 799	1 069 366
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>998 799</b>	<b>1 069 366</b>
Fritt eget kapital		806 112	210 580
Balanserat resultat		164 646	524 964
Årets resultat		970 758	735 544
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>970 758</b>	<b>735 544</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 969 556</b>	<b>1 804 910</b>

<b>Långfristiga skulder</b>	12	14 078 910	13 133 222
Skulder till kreditinstitut		14 078 910	13 133 222
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 078 910</b>	<b>13 133 222</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		54 312	54 312
Leverantörsskulder		153 885	772 786
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	13	345 580	372 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>553 777</b>	<b>1 199 264</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

16 602 243 16 137 396

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar		4 496 415	4 496 415
Fastighetsinteckningar			

**Ansvarförbindelser**

Inga Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materialia anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Avskrivningar

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,90%	1,55%
Bergvärmeanläggning	5%	5%
Installationer	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämobereslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter och hyror.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet:

Omsättningsstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	2 089 548	2 089 548
Hyresintäkter lokaler	224 268	190 128
Hyresintäkter garage, p-platser mm	110 600	97 063
Övriga hyresintäkter	30 200	21 250
	2 454 616	2 397 989
	2015	2014



Not 2 Övriga rörelseintäkter

2015	2014
Uppvärmning	35 696
Tv-avgift	38 304
Överlåtelse- & pantavgifter	9 993
Fakturerade kostnader	300
Övriga intäkter	10
<b>64 296</b>	<b>84 303</b>

Not 3 Driftkostnader

2015	2014
Stad	44 256
Besiktningsskostnader	3 000
Bevakningsskostnader	1 364
Snöröjning/Halkbekämpning	39 936
Förbrukningsmaterial	4 554
<b>47 944</b>	<b>93 110</b>

Reparationskostnader

Reparations byggnader	41 163
Reparations tvättstuga	3 801
Reparations installationer	3 062
Reparations värmeställningar	12 375
Reparations markanläggningar	53 188
<b>31 807</b>	<b>113 589</b>

Underhållskostnader

Underhåll av lokaler	44 381
Underhåll gemens. utrymme	169 279
Underhåll installationer	135 698
Underhåll av marktytor	203 284
<b>552 642</b>	<b>201 925</b>

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Ei	329 113
Vatten	87 238
Sophämtning	63 611
<b>479 962</b>	<b>504 451</b>

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	58 805
Tv/Bredband	44 101
<b>102 906</b>	<b>99 566</b>

		2015	2014
<b>Fastighetsskatt</b>			
	Fastighetsskatt bostäder	52 206	51 114
	Fastighetsskatt lokaler	15 860	15 860
	<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>68 066</b>	<b>66 974</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>			
	Telekommunikation	5 940	11 970
	Pantsättningsgar/Överlåtelse	7 340	10 305
	Avgifter juridiska åtgärder	22 138	0
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	62 099	62 136
	Konsultarvoden	7 750	0
	Medlemsavgift organisationer	5 200	5 200
	Övriga externa tjänster	4 915	3 714
	Övriga omkostnader	39 768	32 590
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>162 150</b>	<b>132 915</b>
	<i>Conastro AB</i>		
	Revisionsuppdrag	7 000	7 000
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.			
<b>Not 5 Anställda och personalkostnader</b>			
		2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	70 000	90 000
	Arbetsgivaravgifter	21 945	15 082
	<b>Medeltal anställda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 6 Byggnader och mark	
2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärdet	3 052 843
Årets anskaffningsvärde	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	3 052 843
Akkumulerade avskrivningar	-2 226 320
Årets avskrivningar	-47 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 226 320
Mark	900 000
Ingående markvärde	900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	900 000
Utgående planenligt restvärde	1 726 523
Taxeringsvärdet byggnader	25 641 000
Taxeringsvärdet mark	18 145 000
43 786 000	43 786 000
2015	2014
Maskiner, inventarier och installationer	2014
Akkumulerade anskaffningsvärdet	4 021 625
Årets anskaffningsvärde	46 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	4 068 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-854 594
Årets avskrivningar enligt plan	-201 081
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 055 675
Utgående planenligt restvärde	2 965 950
Not 8 Pgåående arbeten	2015
Pgåående ombyggnad/tillbyggnad	10 520 513
Ingående anskaffningsvärde	-31 250
Omklassificeringar	-10 489 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	0
2014	2015
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015
Tv/Bredband	10 141
Försäkring	59 748
Förvaltningssavode	23 467
Medlemsavgifter	5 200
98 556	98 556
2014	2015
9 990	9 990
53 962	53 962
23 858	23 858
5 200	5 200
93 010	93 010

2015	2014
<b>Not 10 Likvida medel</b>	
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	524 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	248 479
Förändringar av rörelsekapital	773 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 258
Förändring av kortfristiga skulder	-645 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 156
Investeringsverksamheten	
Förvärf av materiella anläggningstillgångar	-15 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 540
Finansieringsverksamheten	
Amorteringar	-54 312
Ny upptagning av lån	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	945 688
Årets kassaflöde	890 992
Likvida medel vid årets början	348 020
Likvida medel vid årets slut	1 698 417
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>	
Medlemsinsatser	116 027
Fond för yttre underhåll	953 339
Balanserat resultat	210 580
Resultat föregående år	524 964
Årets resultat	0
* Avsättning enligt stämmobeslut	131 358
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-201 925
	-70 567
Medlemsinsatser	0
Fond för yttre underhåll	-70 567 *
Balanserat resultat	595 531
Resultat föregående år	-524 964
Årets resultat	164 646
Belopp vid årets ingång	164 646
Belopp vid årets utgång	164 646
Ändringar	
Ärets förändringar	
Belopp vid årets ingång	116 027
Belopp vid årets utgång	882 772
Ändringar	806 112
Belopp vid årets ingång	0
Belopp vid årets utgång	164 646

Not 12 Skulder till kreditinstitut

2015	2014
14 078 910	13 133 222
-54 312	-54 312
1 000 000	0
4 000 000	4 000 000
8 400 000	8 400 000
733 222	787 534
90 dagars löptid	90 dagars löptid
0,75%	0,75%
90 dagars löptid	90 dagars löptid
0,85%	0,85%
90 dagars löptid	90 dagars löptid
0,82%	0,82%
90 dagars löptid	90 dagars löptid
0,85%	0,85%
Swedbank AB	Swedbank AB
Swedbank AB	Swedbank AB
Swedbank AB	Swedbank AB
Nästa års amortering	

Bank %-sats Villkorsändring

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

2015	2014
345 580	372 166
17 872	56 662
7 000	7 000
15 000	9 000
70 000	70 000
7 023	12 949
228 685	216 555
Forskottsbetalda avgifter och hyror	
Räntekostnader	
Styrelsearvode	
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	
Revisionsarvode	
EI	

Stockholm den 15/5 2016



Jonas Bäckman  
Ordförande



Daniel Rinalder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2016



Lena Salin  
Revisor

Fabian Rodhe  
Internrevisor





Erik Litborn  
Kassör



Mathias Bystrom  
Ledamot



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sjökadetten.  
Org.nr. 716000-0803

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2015-01-01 till 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

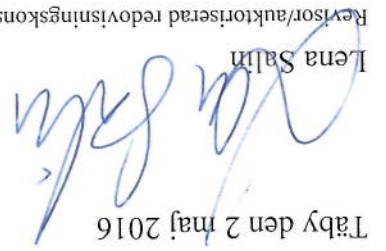
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionspraxis i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i

årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningspraxis i Sverige. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Revisor/auktoriserad redovisningskonsult

Lena Salin



Täby den 2 maj 2016

Internrevisor

Fabian Rodhe



