

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- 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 att läsa om 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 2016-07-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stig Mathias Byström	Ledamot	
Jonas Christopher Bäckman	Ledamot	
Lars Holger Daniel Rinalder	Ledamot	
Kaisa Elina Tellefsen	Ledamot	
Karl Johan Waldenström	Ledamot	
Magnus Eugen Brännström	Suppleant	
Anders Valter Lierud	Suppleant	Avgick januari 2017
Johan Erik Axel Persson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Salin	Ordinarie Extern	Conastro AB
Fabian Rodhe	Ordinarie Intern	

Valberedning

Patrik Gosenius
Olle Holmertz

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjökadetten 6	1951	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

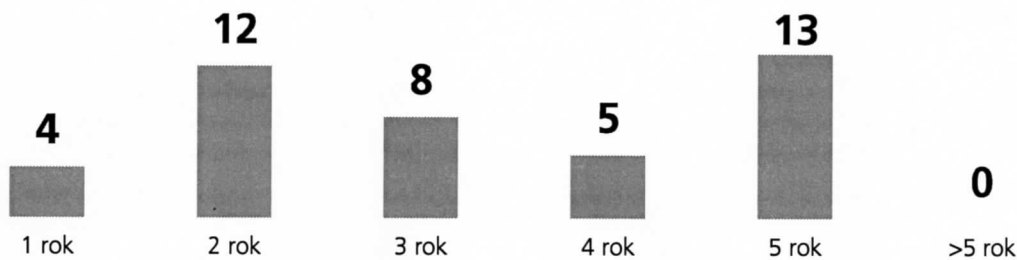
Värdeåret är 1951.

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 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byta alternativt renovera fönster	
Dränering och avloppsbyte	2017
Fiber	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maria Bra Städning AB
Trädgård	Bernt Larsson Trädgårdsservice
Snöröjning	Roséns Mark och Trädgård AB
TV/Bredband	Bredbandsbolaget / Telia Sonera Sverige AB
El	Ellevio AB / Nordic Green Energy
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB / IL Recycling Service AB

Föreningens ekonomi

I styrelsens arbete med föreningens långsiktiga lånestrategi har styrelsen tagit beslutet att åter amortera för att skapa ett framtida låneutrymme.

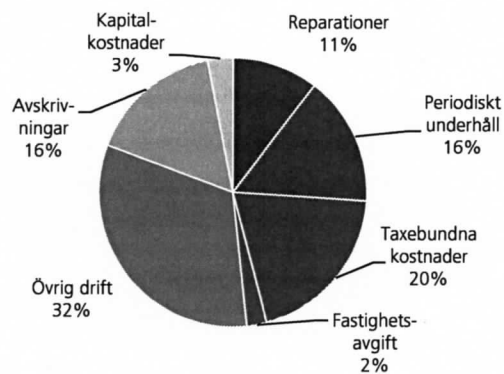
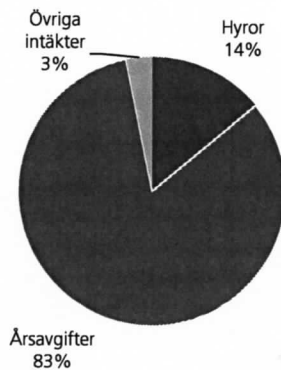
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 698 417	807 425
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 583 228	2 518 912
Finansiella intäkter	192	735
Minskning kortfristiga fordringar	130 611	0
Ökning av långfristiga skulder	0	945 688
Ökning av kortfristiga skulder	38 380	0
	2 752 410	3 465 335
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 291 954	1 740 588
Finansiella kostnader	85 891	151 470
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	15 540
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 258
Minskning av långfristiga skulder	202 156	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	645 487
	2 580 001	2 574 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 870 826	1 698 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	172 409	890 992

*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 1 268 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

Under året har ett antal väsentliga aktiviteter utförts utöver det löpande arbetet:

- 2års besiktning av utfört tak, fasad samt balkong arbete
- förberedelse för dräneringsarbete utmed radhus
- förberedelse för fönsterbyte i hela fastigheten (kommer att tas upp på extrastämma 2 maj 2017)
- förberedelse och start av installation fiber till fastighet och till samtliga hushåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	653	653	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	618	558	458	448
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 351	4 414	4 119	1 130
Elkostnad/m ² totalyta	106	90	100	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	41	108	33
Soliditet (%)	11	12	11	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-257	165	525	-7
Nettoomsättning (tkr)	2 570	2 455	2 398	2 219

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	782 590	233 460	-333 642	882 772
S:a bundet eget kapital	898 617	233 460	-333 642	998 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 070 940	-233 460	498 288	806 112
Årets resultat	-257 369	-257 369	-164 646	164 646
S:a fritt eget kapital	813 571	-490 829	333 642	970 758
S:a eget kapital	1 712 188	-257 369	0	1 969 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-257 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 304 400
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 460
summa balanserat resultat	813 571

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

444 682
1 258 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 569 653	2 518 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 575	60
Summa rörelseintäkter		2 583 228	2 518 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 979 274	-1 486 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 550	-162 149
Personalkostnader	Not 6	-112 130	-91 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-462 943	-462 943
Summa rörelsekostnader		-2 754 897	-2 203 531
RÖRELSERESULTAT		-171 669	315 381
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 891	-151 232
Summa finansiella poster		-85 699	-150 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-257 369	164 646
ÅRETS RESULTAT		-257 369	164 646

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 265 208	11 958 603
Maskiner och inventarier	Not 9	37 432	2 806 980
Summa materiella anläggningstillgångar		14 302 640	14 765 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 302 640	14 765 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 604	5 499
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 017 740	34 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	98 556
Summa kortfristiga fordringar		1 023 344	138 243
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		855 114	1 698 417
Summa kassa och bank		855 114	1 698 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 878 458	1 836 660
SUMMA TILLGÅNGAR		16 181 098	16 602 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Fond för yttre underhåll	Not 12	782 590	882 772
Summa bundet eget kapital		898 617	998 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 070 940	806 112
Årets resultat		-257 369	164 646
Summa fritt eget kapital		813 571	970 758
SUMMA EGET KAPITAL		1 712 188	1 969 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 631 066	14 078 910
Summa långfristiga skulder		13 631 066	14 078 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	54 312
Leverantörsskulder		182 840	153 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	355 005	345 580
Summa kortfristiga skulder		837 845	553 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 181 098	16 602 243

Tilläggsupplysningar

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 för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	10 - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 141 768	2 089 548
Hysesbortfall	0	-1 050
Hyror lokaler	252 004	254 468
Hyror garage/parkering	109 200	111 650
Kabel-TV intäkter	38 304	38 304
Värmeintäkter	20 137	20 136
Överlåtelse/pantsättning	8 242	5 785
Öresutjämning	-2	11
	2 569 653	2 518 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	13 275	0
Övriga intäkter	300	60
	13 575	60

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	91 875	0
Fastighetsskötsel gård beställning	23 875	0
Snöröjning/sandning	54 438	57 910
Städning entreprenad	40 568	47 944
Myndighetstillsyn	9 060	8 500
Bevakning	1 460	1 415
Gård	3 856	0
Förbrukningsmateriel	9 315	36 372
	234 447	152 141
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	4 843
Brf Lägenheter	25 378	0
Gemensamma utrymmen	11 178	31 807
VVS	11 145	13 517
Värmeanläggning/undercentral	37 898	22 490
Elinstallationer	39 675	23 212
Mark/gård/utemiljö	7 570	39 751
Vattenskada	161 643	0
	294 487	135 620
Periodiskt underhåll		
Byggnad	63 925	0
Hyreslägenheter	0	70 625
Lokaler	0	44 381
Gemensamma utrymmen	0	98 654
Stambyte	380 757	0
Värmeanläggning	0	100 410
Ventilation	0	35 288
Mark/gård/utemiljö	0	203 284
	444 682	552 642
Taxebundna kostnader		
El	381 762	329 113
Vatten	83 292	87 238
Sophämtning/renhållning	97 431	63 611
	562 485	479 962
Övriga driftkostnader		
Försäkring	143 772	53 962
Självrisk	178 000	0
Kabel-TV	50 825	44 101
Övriga fastighetskostnader	400	0
	372 997	98 063
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 176	68 066
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 979 274	1 486 494

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	9 900	5 940
	Juridiska åtgärder	0	22 138
	Revisionsarvode extern revisor	0	7 000
	Fritids- och trivselkostnader	7 898	9 674
	Förvaltningsarvode	95 988	62 099
	Förvaltningsarvodena övriga	37 526	24 566
	Administration	18 371	4 744
	Korttidsinventarier	1 398	0
	Konsultarvode	17 719	10 213
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	5 200	5 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	0
	Övriga driftskostnader	900	10 576
		200 550	162 149

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	70 000
	Sociala kostnader	32 130	21 945
		112 130	91 945

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	0	201 081
	Förbättringar	458 264	257 183
	Inventarier	4 679	4 679
		462 943	462 943

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 542 106	3 052 843
	Årets anskaffningsvärde	0	10 489 263
	Omklassificering	4 021 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 563 731	13 542 106
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 483 503	-2 226 320
	Omklassificering	-1 256 756	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-458 264	-257 183
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 198 523	-2 483 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 265 208	11 958 603
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 929 000	25 641 000
	Taxeringsvärde mark	20 763 000	18 145 000
		46 692 000	43 786 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	42 200 000
	Lokaler	1 692 000	1 586 000
		46 692 000	43 786 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 068 415	4 021 625
	Nyanskaffningar	0	46 790
	Omklassificering	-4 021 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 790	4 068 415
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 261 435	-1 055 675
	Omklassificering	1 256 756	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-205 760
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 358	-1 261 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 432	2 806 980
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	0	18 256
	Skattefordran	2 028	4 138
	Klientmedel hos SBC	1 015 712	0
	Fordringar	0	11 794
		1 017 740	34 188

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	0	59 748
TV/Bredband	0	10 141
Förvaltningsarvode	0	23 467
Medlemsavgifter	0	5 200
	0	98 556

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	882 772	953 339
Reservering enligt stadgar	233 460	0
Reservering enligt stämmobeslut	219 000	131 358
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-552 642	-201 925
Vid årets slut	782 590	882 772

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,508 %	3 927 156	4 000 000	Rörligt
Swedbank	0,460 %	678 910	733 222	Rörligt
Swedbank	0,435 %	925 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	0,435 %	8 400 000	8 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 931 066	14 133 222	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-54 312	
		13 631 066	14 078 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 431 066 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 554 415	4 496 415

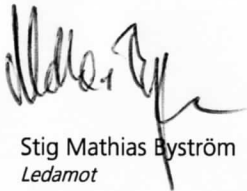
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dränering, fönster samt fiber är alla aktiviteter som ligger planerade in i nästa verksamhetsår

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	80 000	70 000
	Sociala avgifter	25 136	15 000
	Ränta	4 170	7 023
	Förutbetalda avgifter och hyror	245 699	228 685
	Revisionsarvode	0	7 000
	El	0	17 872
		355 005	345 580

Styrelsens underskrifter

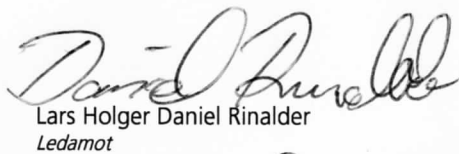
STOCKHOLM den 20,5 2017



Stig Mathias Byström
Ledamot



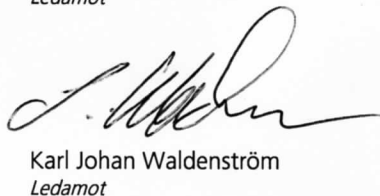
Jonas Christopher Bäckman
Ledamot



Lars Holger Daniel Rinalder
Ledamot



Kaisa Elina Tellefsen
Ledamot



Karl Johan Waldenström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23,5 2017



Lena Salin
Extern revisor



Fabian Rodhe
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

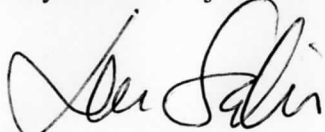
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2016-01-01 till 2016-12-31.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ansvarsfrihet 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 redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 23 maj 2017



Lena Salin

Revisor/auktoriserad redovisningskonsult



Fabian Rodhe

Internrevisor