



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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
Sofie Anna Caroline Bachmann	Ledamot
Kristina Johanna Grewin	Ledamot
Anders Kristian Stagge	Ledamot
Charlotta Therese Stenius Nerell	Ledamot

Måns Olov Jakob Ahnlund	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Baecklund	Ordinarie Extern	Företagsgruppen Sweden AB
Fabian Rodhe	Ordinarie Intern	
Margareta Skantz	Suppleant Intern	

Valberedning

Jenni Byström
Anna Lejon
Jenny Wilzon

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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.

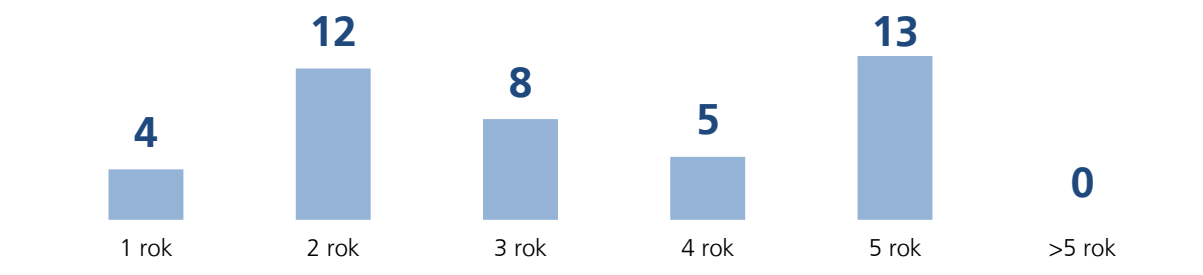
Värdeåret är 1951.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av extra varmvattenberedare för utökning av varmvattenkapacitet	2020	
Byte av avloppsstam och dagvattenledning Slottsvägen 5	2019	Dagvattenledning och avloppsstam utanför flerfamiljhus, samt två stycken spolbrunnar installerades
Installation av två nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga	2019	
Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten	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.
Relining av invändiga avloppsrör i radhusen	2018	
Relining flerfamiljhusets invändiga avloppssystem	2018 - 2019	Arbetet påbörjades dec 2018 och avslutades feb 2019.
Installation av fiber	2017	
Byte radiatorer garage	2017	
Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus	2017	
Trädgårdsbelysning	2017	
Brandskivor sattes mellan radhusens våningar på utsidan för att förhindra att brand på undervåningen tar sig upp genom fönster till övervåningen	2015 - 2016	
Borttagning av samtliga balkonger samt byte till nya balkonger på flerfamiljhuset	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 flerfamiljhuset och radhusen. Utbyte av all takplåt med undantag av gavelradhusen där all plåt ommålades	2015 - 2016	
Putsning samt målning av samtliga fasader på flerfamiljhuset och radhusen	2015 - 2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sotning/rengöring och brandskyddskontroll av föreningens samtliga rökkanaler	2021	
Inköp av en ny tvättmaskin	2021	
Besiktning av kallvattenledningar och avstängningskranar	2021	
Ommålning av källargolv i flerfamiljhuset. Ommålning av trappuppgångar i flerfamiljhuset	2021/2022	
Utbyte av samtliga fönster i flerfamiljhus och radhus till nya fönster.	2021/2022	Enligt beslut på extra föreningsstämma 2019-12-03
Översyn bergvärmeanläggning	2022	Tidpunkt beroende på total drifttid för utrustningen, förväntad åtgärd mellan 2022 och 2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

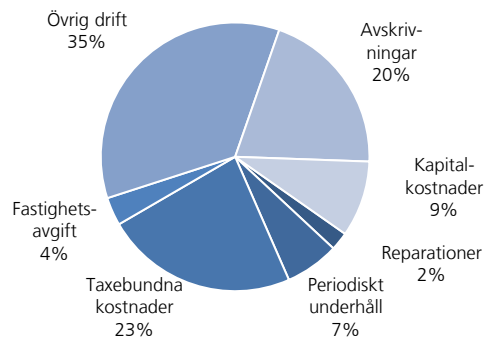
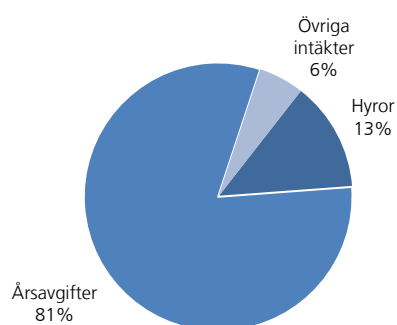
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maria Bra Städat AB
Trädgård	Bernt Larsson Trädgårdsservice
Snöröjning	Roséns Mark och Trädgård AB
TV/Bredband	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
Projektleddning vid relining mm	Projektleddarna AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 433 009	3 115 083
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 835 020	2 842 274
Finansiella intäkter	36	8
	2 835 056	2 842 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 726 597	3 527 698
Finansiella kostnader	224 786	225 860
Ökning av kortfristiga fordringar	1 079	3 348
Minskning av långfristiga skulder	300 000	225 000
Minskning av kortfristiga skulder	115 724	542 450
	2 368 185	4 524 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 899 880	1 433 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	466 871	-1 682 074

*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 1 429 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

Ingen höjning av medlemsavgifterna är för närvarande planerad.

Föreningens kapacitet av varmvatten har utökats med 500 liter till 1250 liter genom installation av en andra varmvattenberedare

Styrelsen har beslutat att från och med 2021 gå över från redovisningsprincip K2 till K3 vilket innebär att större varaktiga förbättringar av fastigheter kommer att bokföras på balansräkningen och skrivas av under ekonomisk livslängd istället för att kostnadsföras under det år som kostnaden uppstått.

Vid en extra föreningsstämma som hölls i december 2019 beslutade stämman ett byte av flerfamiljhusets och radhusens samtliga fönster. 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	703	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	654	640	633	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 319	5 413	5 483	4 944
Elkostnad/m ² totalyta	112	150	117	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	63	24	22
Soliditet (%)	59	58	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	390	-1 405	-1 578	-2 110
Nettoomsättning (tkr)	2 832	2 837	2 785	2 682

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	233 460	233 460	-233 460	233 460
S:a bundet eget kapital	28 217 487	233 460	-233 460	28 217 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 730 520	-233 460	-1 171 422	-2 325 638
Årets resultat	390 067	390 067	1 404 882	-1 404 882
S:a ansamlad förlust	-3 340 453	156 607	233 460	-3 730 520
S:a eget kapital	24 877 034	390 067	0	24 486 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	390 067
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 497 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 460
summa balanserat resultat	-3 340 454

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

157 563
-3 182 891

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 832 047	2 836 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 973	5 697
Summa rörelseintäkter		2 835 020	2 842 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 252 879	-3 089 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 074	-309 734
Personalkostnader	Not 6	-125 644	-128 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 606	-493 606
Summa rörelsekostnader		-2 220 202	-4 021 304
RÖRELSERESULTAT		614 818	-1 179 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 786	-225 860
Summa finansiella poster		-224 750	-225 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		390 067	-1 404 882
ÅRETS RESULTAT		390 067	-1 404 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	40 512 231	41 001 158
Inventarier	Not 9	18 716	23 395
Summa materiella anläggningstillgångar		40 530 947	41 024 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 530 947	41 024 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 565	5 492
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 400 558	887 007
Summa kortfristiga fordringar		1 406 123	892 499
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		521 234	566 908
Summa kassa och bank		521 234	566 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 927 357	1 459 407
SUMMA TILLGÅNGAR		42 458 304	42 483 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Uppskrivningsfond		27 868 000	27 868 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	233 460	233 460
Summa bundet eget kapital		28 217 487	28 217 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 730 520	-2 325 638
Årets resultat		390 067	-1 404 882
Summa fritt eget kapital		-3 340 453	-3 730 520
SUMMA EGET KAPITAL		24 877 034	24 486 967
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 731 066	17 031 066
Summa långfristiga skulder		16 731 066	17 031 066
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		151 750	237 913
Skatteskulder		10 760	7 570
Övriga skulder		175	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	387 519	420 269
Summa kortfristiga skulder		8 850 204	965 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 458 304	42 483 960

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	2020	2019
Fastighetsförbättringar	15 - 50 år	10 - 50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 303 690	2 303 690
Hyror lokaler	266 929	261 149
Hyror garage/parkering	109 200	107 100
Kabel-TV intäkter	38 304	38 304
Bredbandsintäkter	103 200	103 200
Värmeintäkter	5 370	17 789
Överlåtelse/pantsättning	5 316	5 316
Öresutjämning	38	29
	2 832 047	2 836 577

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 313	5 457
Övriga intäkter	660	240
	2 973	5 697

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 544	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 983	57 237
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 223	16 400
	Snöröjning/sandning	25 313	50 125
	Städning entreprenad	44 256	44 256
	Städning enligt beställning	0	3 690
	Gård	7 937	8 955
	Serviceavtal	8 904	16 071
	Förbrukningsmateriel	1 473	1 755
	Brandskydd	0	300
	Fordon	0	329
		175 632	199 118
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 515
	Lokaler	0	2 503
	Tvättstuga	1 056	1 988
	VVS	15 904	25 069
	Värmeanläggning/undercentral	5 206	0
	Ventilation	7 306	2 003
	Elinstallationer	5 234	0
	Fasad	0	8 625
	Fönster	20 935	14 141
		55 641	68 844
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	150 350
	VVS	135 063	1 670 976
	Mark/gård/utemiljö	22 500	0
		157 563	1 821 326
	Taxebundna kostnader		
	El	405 791	540 169
	Vatten	87 212	90 016
	Sophämtning/renhållning	75 084	68 936
	Grovsopor	0	4 581
		568 087	703 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 063	70 255
	Kabel-TV	28 898	32 004
	Bredband	114 037	114 037
		213 998	216 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 958	79 774
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 252 879	3 089 060

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 087	139
	Juridiska åtgärder	143 999	39 200
	Revisionsarvode extern revisor	11 563	10 500
	Föreningskostnader	7 313	17 273
	Fritids- och trivselkostnader	3 102	2 172
	Förvaltningsarvode	88 484	86 444
	Förvaltningsarvoden övriga	30 683	32 458
	Administration	2 214	9 613
	Korttidsinventarier	1 779	0
	Konsultarvode	51 689	105 895
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		348 074	309 734

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 500	90 000
	Löner	6 500	10 000
	Sociala kostnader	27 644	28 904
		125 644	128 904

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	488 927	488 927
	Inventarier	4 679	4 679
		493 606	493 606

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	27 868 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	27 868 000	27 868 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 637 197	-5 148 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 927	-488 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 126 124	-5 637 197
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 512 231	41 001 158
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-23 395	-18 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 679	-4 679
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 074	-23 395
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 716	23 395
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	21 912	20 906
	Klientmedel hos SBC	1 378 646	866 101
		1 400 558	887 007

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	233 460	233 460
	Reservering enligt stadgar	233 460	233 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-233 460	-233 460
	Vid årets slut	233 460	233 460

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,855 %	4 778 033	4 778 033	2023-12-21
	Swedbank	1,600 %	4 253 033	4 553 033	2023-12-21
	Swedbank	1,280 %	8 000 000	8 000 000	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		17 031 066	17 331 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			16 731 066	17 031 066	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 531 066 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 556 066	17 556 066

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	1 500	0
	Arvoden	100 002	90 000
	Sociala avgifter	31 892	28 278
	Ränta	30 168	31 089
	Avgifter och hyror	223 957	270 902
		387 519	420 269

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 15 / 3 2021

Jan Michael Sibirzeff
Ordförande



Sofie Anna Caroline Bachmann
Ledamot



Kristina Johanna Grewin
Ledamot

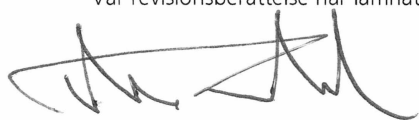


Anders Kristian Stagge
Ledamot



Charlotta Therese Stenius Nerell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021



Mikael Baecklund
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 2020(räkenskapsåret 20200101-20201231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 (räkenskapsåret 20200101-20201231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

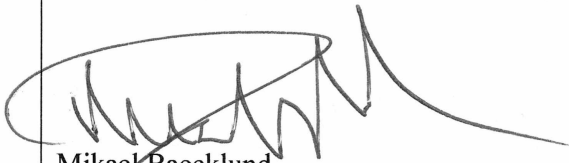
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 29 mars 2021



Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor



Fabian Rodhe

Av föreningen vald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 303 000	2 303 690	2 303 000
Hyror lokaler	275 000	266 929	263 000
Hyror garage/parkering	109 000	109 200	109 000
Kabel-TV intäkter	38 000	38 304	38 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 200	103 000
Värmeintäkter	20 000	5 370	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 316	0
Öresutjämning	0	38	0
Fakturerade kostnader	0	2 313	0
Övriga intäkter	0	660	0
	2 848 000	2 835 020	2 836 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-2 544	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	-72 983	-39 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-22 000	-12 223	-24 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-25 313	-60 000
Städning entreprenad	-47 000	-44 256	-47 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-10 000	-7 937	-16 000
Serviceavtal	-17 000	-8 904	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 473	-7 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-205 000	-175 632	-207 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-125 000
Tvättstuga	0	-1 056	0
VVS	0	-15 904	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 206	0
Ventilation	0	-7 306	0
Elinstallationer	0	-5 234	0
Fönster	0	-20 935	0
	-90 000	-55 641	-125 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-100 000
Tvättstuga	-50 000	0	0
VVS	0	-135 063	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 500	0
	-300 000	-157 563	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-480 000	-405 791	-441 000
Vatten	-70 000	-87 212	-70 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-75 084	-72 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-625 000	-568 087	-583 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-71 063	-72 000
Kabel-TV	-34 000	-28 898	-44 000
Bredband	-116 000	-114 037	-108 000
	-224 000	-213 998	-224 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-81 958	-79 811
	-80 000	-81 958	-79 811
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 087	-9 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-143 999	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 563	-11 000
Föreningskostnader	-18 000	-7 313	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 102	-1 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-88 484	-88 000
Förvaltningsarvoden övriga	-35 000	-30 683	-34 000
Administration	-27 000	-2 214	-30 000
Korttidsinventarier	0	-1 779	0
Konsultarvode	-77 000	-51 689	-100 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	-320 000	-348 074	-301 000
Personalkostnader			
Lön	0	-1 500	0
Lön - fastighetsskötsel	0	-5 000	0
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 500	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-27 644	-29 000
	-119 000	-125 644	-119 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-489 000	-488 927	-524 000
Inventarier	-5 000	-4 679	-5 000
	-494 000	-493 606	-529 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 457 000	-2 220 202	-2 267 811
RÖRELSERESULTAT	391 000	614 818	568 189
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-225 000	-224 753	-260 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-225 000	-224 750	-260 000
RESULTAT	166 000	390 067	308 189

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se