



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjökadetten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjökadetten 6	1951	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951

Värdeåret är 1951

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 202 kvm och 8 lokaler om 633 kvm. Byggnadernas totalyta är 3610 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Bäckman	Ordförande
Margareta Skantz	Styrelseledamot
Daniel Rinalder	Styrelseledamot
Ian Myrholm McCleallan	Styrelseledamot
Tove Beckman Widman	Styrelseledamot
Anna Nikkanen	Suppleant
Lena Lundén	Suppleant

Valberedning

Sanna Kihlström
Jenny Moström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Revisorer

Mikael Backlund Revisor Företagsgruppen Swedan AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-15. Justering stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2078.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● 2 st värmepannor hösten 2024
Tvättmaskin stora tvättstugan
Renovering burspåkstak på 3 radhus
- 2023** ● Installation av 2 torkskåp
Fönsterrenovering i flerfamiljshus och radhus
Uppdatering styrsystem för bergvärmeanläggning
Nytt tak på butikshustak
- 2022** ● Ommålning av källargolv i flerfamiljshuset. Ommålning av trappuppgångar i flerfamiljshuset -
Unders sommar 2022 och ny belysning i trapphus
Nät uppsatt under tak pannor - Hindra fåglar att krypa in under taket.
Spolning spillvattenledning
- 2021** ● Installation av ny torktumlare i stora tvättstuga
Besiktning av kallvattenledningar och avstängningskranar
Lekstuga renoverad
Dagvatten brunnar spolning 5st
Byte lås DV46, Port och källardörr - Genomgång lås alla dörrar
Sotning/rengöring och brandskyddskontroll av föreningens samtliga rökkanaler
- 2020** ● Installation av extra varmvattenberedare för utökning av varmvattenkapacitet
- 2019** ● Byte av avloppsstam och dagvattenledning Slottsvägen 5 - Dagvattenledning och avloppsstam
utanför flerfamiljshus, samt två stycken spolbrunnar installerades
Installation av två nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga
- 2018-2019** ● Relining flerfamiljshusets invändiga avloppssystem - Arbetet påbörjades dec 2018 och
avslutades feb 2019.
- 2018** ● Komplettering av trädgårdsbelysning
Mätning fukthalt källare radhus

- 2018** ● Relining av invändiga avloppsrör i radhusen
Nya mellanväggar, staket, överliggare och altaner för radhus - Mellanväggar, staket och överliggare bekostades av föreningen. Altan bekostades av enskild bostadsrättsinnehavare.
Plantering mellan Matrosen 2 och BRF Sjökadetten
- 2017** ● Trädgårdsbelysning
Byte radiatorer garage
Dränering och byte av yttre avloppsstammar utanför huskropp radhus
Installation av fiber
- 2015-2016** ● Brandtätning på vinden i radhusen. Mellan varje radhuslägenhet brandsäkrades varje övergång med brandsäkert specialmaterial
Brandskivor sattes mellan radhusens våningar på utsidan för att förhindra att brand på undervåningen tar sig upp genom fönster till övervåningen
- 2014-2016** ● Putsning samt målning av samtliga fasader på flerfamiljshuset och radhusen
Omläggning av samtliga yttertak med nya taktegel på flerfamiljshuset och radhusen. Utbyte av all takplåt med undantag av gavelradhusen där all plåt ommålades
- 2014-2015** ● Borttagning av samtliga balkonger samt byte till nya balkonger på flerfamiljshuset

Planerade underhåll

- 2025** ● Källarnedgångar (murning av nedgångar golv/brunn)
Källardörrar
Asfaltering 2024/2025
OVK mätning och framtagande av energideklaration 2025 kv1
- 2026-2027** ● Garagedörrar översyn
- 2027** ● Laddstationer 2024/2025
Sorteringsstationer för hushållsavfall

Avtal med leverantörer

El	Motala Energi / Ellvio
Fastighetsjour	DRS Dygnet Runt Service
Fiber	Ownit Broadband
Renovering fönster	Total Fönsterrenovering Stockholm AB
Service tvättstugans maskiner	Entema entreprenader & Service AB
Snöröjning	Roséns Mark och Trädgård AB
Sophämtning	Stena Recycling AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Städning	Maria Bra Städ AB
Teknisk förvaltning, lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trädgård	BLarsson Trädgårdsservice
TV	Telenor
Vatten	Roslagsvatten AB
Värmepanna	Indoor Energy Living

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att kunna finansiera värmepannorna tog vi ytterligare ett lån i september på 1 000 000 kr på rörlig ränta tills vidare, det kommer att bindas när räntan har stabiliserats.

Förändringar i avtal

Existerande lån 6 000 000 löpte ut 2024-10-25, las om på tre år till aktuell ränta 2,640% 2024-10-25 - 2027-10-25.

Övriga uppgifter

Hösten 2024 modernisering och ombyggnation av värmepumpsanläggning, två värmepannor och en elpanna installerades och driftsattes samt uppgradering av styrsystem.

3 burspråk på radhusen lades om med nytt plåttak.

Fönsterrenoveringsprojektet slutfördes under 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 156 115	3 155 392	2 856 688	2 856 369
Resultat efter fin. poster	-243 583	-761 980	-584 003	735 930
Soliditet (%)	54	54	-	-
Yttre fond	369 895	1 124 520	1 619 897	847 897
Taxeringsvärde	70 581 000	70 581 000	70 581 000	59 194 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	833	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	82,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 225	6 006	5 022	5 225
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 521	5 327	4 455	4 635
Sparande per kvm totalyta, kr	90	166	192	401
Elkostnad per kvm totalyta, kr	287	261	226	160
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	26	21	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	315	287	247	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,83	1,26	-
Räntekänslighet (%)	7,35	7,21	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

För att kunna finansiera värmepannorna togs ytterligare ett lån i september på 1 000 000 kr. Styrelsen kommer säkerställa att framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras. Detta delvis genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	116 027	-	-	116 027
Fond, yttre underhåll	1 124 520	-	-754 625	369 895
Uppskrivningsfond	27 868 000	-	-	27 868 000
Balanserat resultat	-4 079 585	-763 155	754 625	-4 088 116
Årets resultat	-763 155	763 155	-243 583	-243 583
Eget kapital	24 265 806	0	-243 583	24 022 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 023 116
Årets resultat	- 243 583
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 65 000
Totalt	-4 331 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 413
Balanseras i ny räkning	-4 267 286

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 115	3 080 353
Övriga rörelseintäkter	3	2 175	162 500
Summa rörelseintäkter		3 158 290	3 242 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 112 997	-2 845 023
Övriga externa kostnader	9	-219 734	-347 452
Personalkostnader	10	-104 688	-97 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 902	-408 564
Summa rörelsekostnader		-2 922 321	-3 698 395
RÖRELSERESULTAT		235 969	-455 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 090	14 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-487 642	-322 600
Summa finansiella poster		-479 552	-307 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-243 583	-763 155
ÅRETS RESULTAT		-243 583	-763 155

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	42 781 044	42 655 475
Maskiner och inventarier	13	1 272 943	177 733
Summa materiella anläggningstillgångar		44 053 987	42 833 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 053 987	42 833 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 669	74 137
Övriga fordringar	14	510 842	2 083 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 506	96 559
Summa kortfristiga fordringar		674 017	2 253 770
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 198	133 540
Summa kassa och bank		53 198	133 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 215	2 387 311
SUMMA TILLGÅNGAR		44 781 202	45 220 518

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 027	116 027
Uppskrivningsfond		27 868 000	27 868 000
Fond för yttre underhåll		369 895	1 124 520
Summa bundet eget kapital		28 353 922	29 108 547
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 088 116	-4 079 585
Årets resultat		-243 583	-763 155
Summa ansamlad förlust		-4 331 699	-4 842 741
SUMMA EGET KAPITAL		24 022 223	24 265 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 631 066	18 931 066
Summa långfristiga skulder		19 631 066	18 931 066
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		162 753	1 079 932
Skatteskulder		10 434	17 016
Övriga kortfristiga skulder		74 846	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	579 880	626 698
Summa kortfristiga skulder		1 127 913	2 023 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 781 202	45 220 518

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 969	-455 542
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	484 902	408 564
	720 871	-46 978
Erhållen ränta	8 090	14 987
Erlagd ränta	-464 982	-320 342
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 979	-352 333
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 390	66 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-918 394	808 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-640 025	523 179
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 705 681	-3 510 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 705 681	-3 510 280
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	3 700 000
Amortering av lån	-300 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	700 000	3 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 645 706	162 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 198 086	2 035 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	552 380	2 198 086

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjökadetten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,44 - 3,41 %
Maskiner	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 539 836	2 483 019
Hysesintäkter lokaler	306 550	295 389
Hysesintäkter garage	98 609	103 739
Hysesintäkter p-plats	2 246	1 750
Hysesintäkter förråd	2 103	2 697
Intäkter kabel-TV	55 440	50 400
Bredband	118 680	110 123
Uppvärmning	13 840	12 240
Påminnelseavgift	540	60
Dröjsmålsränta	235	54
Pantsättningsavgift	8 600	11 694
Överlåtelseavgift	9 190	9 190
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	3 156 115	3 080 353

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	159 975
Övriga intäkter	2 175	2 525
Summa	2 175	162 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	70 350	52 238
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 338	77 188
Städning enligt avtal	55 243	49 541
Besiktningar	6 926	0
Gårdkostnader	1 132	956
Snöröjning/sandning	58 646	89 750
Serviceavtal	32 987	34 151
Förbrukningsmaterial	5 466	5 526
Summa	240 088	309 350

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	43 812	7 548
Tvättstuga	6 822	4 585
Källarutrymmen	0	43 921
Dörrar och lås/porttele	0	3 653
VVS	6 500	0
Värmeanläggning/undercentral	19 088	87 500
Elinstallationer	11 090	5 404
Tak	175 531	7 065
Fönster	0	29 184
Vattenskada	0	3 588
Summa	262 843	192 448

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	418	402 075
Tvättstuga	60 996	0
VVS	0	3 250
Värmeanläggning	0	146 250
Tak	0	268 050
Summa	61 414	819 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 035 335	943 368
Vatten	101 651	92 845
Sophämtning/renhållning	81 861	72 283
Summa	1 218 847	1 108 496

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 401	75 966
Självrisk	0	26 200
Kabel-TV	52 632	37 089
Bredband	99 502	183 301
Fastighetsskatt	94 270	92 548
Summa	329 805	415 104

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 059	1 721
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5 499
Revisionsarvoden extern revisor	13 000	13 500
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 536	58
Föreningskostnader	10 557	18 652
Förvaltningsarvode enl avtal	129 129	125 904
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	10 320	7 880
Korttidsinventarier	2 209	13 175
Administration	17 344	10 755
Konsultkostnader	21 751	134 579
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	219 734	347 452

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	79 999	74 865
Löner till kollektivanst	6 000	0
Boka om till 6421	0	-1 500
Arbetsgivaravgifter	18 689	23 991
Summa	104 688	97 356

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	487 642	322 524
Dröjsmålsränta	0	76
Summa	487 642	322 600

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 966 472	46 638 355
Årets inköp	578 181	3 328 117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 544 653	49 966 472
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 310 997	-6 916 221
Årets avskrivning	-452 612	-394 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 763 609	-7 310 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 781 044	42 655 475
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 768 000</i>	<i>28 768 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 852 000	37 852 000
Taxeringsvärde mark	32 729 000	32 729 000
Summa	70 581 000	70 581 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 953	46 790
Inköp	1 127 500	182 163
Utgående anskaffningsvärde	1 356 453	228 953
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-51 220	-37 432
Avskrivningar	-32 290	-13 788
Utgående avskrivning	-83 510	-51 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 272 943	177 733

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 660	11 429
Skattefordringar	0	7 100
Transaktionskonto	491 337	1 000 555
Borgo räntekonto	7 844	1 063 991
Summa	510 842	2 083 074

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 142	0
Förutbet försäkr premier	85 412	83 401
Förutbet kabel-TV	14 733	13 158
Förutbet bredband	20 210	0
Upplupna intäkter	9	0
Summa	143 506	96 559

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-12-22	3,47 %	3 053 033	3 353 033
Swedbank	2026-09-25	1,18 %	4 778 033	4 778 033
Swedbank	2027-10-25	2,64 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,04 %	5 100 000	5 100 000
Swedbank	2025-03-28	3,21 %	1 000 000	
Summa			19 931 066	19 231 066
Varav kortfristig del			300 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 431 066 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	294	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 259	0
Uppl kostn el	111 637	176 105
Uppl kostn räntor	46 024	23 364
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 423	28 749
Förutbet hyror/avgifter	307 243	308 480
Summa	579 880	626 698

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 081 066	19 381 066

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Jonas Bäckman
Ordförande

Ian Myrholm Mccleallan
Styrelseledamot

Daniel Rinalder
Styrelseledamot

Margareta Skantz
Kassör

Tove Beckman Widman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Företagsgruppen Swedan AB
Mikael Backlund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 12:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 10:17

DOCUMENT ID:

B1l3rtJEaJl

ENVELOPE ID:

H1-irKJNpyx-B1l3rtJEaJl

DOCUMENT NAME:

Brf Sjökadetten, 716000-0803 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETA SKANTZ margskantz@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:21 28.03.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.106.145
2. DANIEL RINALDER daniel.rinalder@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:37 28.03.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247
3. JONAS BÄCKMAN jnsbckmn@me.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:59 28.03.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.106.162
4. Ian Myrholm McCleallan i.mccleallan@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 11:15 28.03.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.106.144
5. TOVE BECKMAN WIDMAN beckmantove@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 01:45 29.03.2025 01:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.213
6. Carl Mikael Baecklund mikael@foretagsgruppen.eu	Signed Authenticated	01.04.2025 12:12 01.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.63.113.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Till föreningsstämman i BRF Sjökadetten, org.nr 716000-0803

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjökadetten, år 2024(räkenskapsåret 20240101-20241231).

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

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Sjökadetten, år 2024 (räkenskapsåret 20240101-20241231).

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Datum framgår av den digitala underskriften

Mikael Baecklund

Av föreningen vald extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 10:17

DOCUMENT ID:

ryXjHFJ4pJg

ENVELOPE ID:

H1eiBFJ46Jg-ryXjHFJ4pJg

DOCUMENT NAME:

SJÖKADETTEN REVISIONSBERÄTTELSE 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Mikael Baecklund	 Signed	01.04.2025 12:11	eID	Swedish BankID
mikael@foretagsgruppen.eu	Authenticated	01.04.2025 12:10	Low	IP: 92.63.113.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Belopp i SEK, låsdatum .

Utfall ack. 2024	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2025
---------------------	----------------	----------------	----------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

3021, Årsavgifter bostäder	2 539 836	2 539 000	2 483 019	2 656 224
3052, Hyresintäkter lokaler	306 550	298 444	295 389	338 000
3054, Hyresintäkter garage	98 609	42 000	103 739	97 000
3056, Hyresintäkter p-plats	2 246	67 200	1 750	2 000
3058, Hyresintäkter förråd	2 103	25 200	2 697	3 000
3071, Intäkter kabel-TV	55 440	55 440	50 400	56 000
3073, Bredband	118 680	115 068	110 123	121 000

Summa Rörelsens huvudintäkter	3 123 464	3 142 352	3 047 117	3 273 224
--------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Debiterade förbrukningskostnader

3131, Uppvärmning	13 840	13 040	12 240	13 000
3151, Drift	0	0	0	0
3152, Drift, moms	0	0	0	0

Summa Debiterade förbrukningskostnader	13 840	13 040	12 240	13 000
---	---------------	---------------	---------------	---------------

Fakturerade kostnader

3501, Påminnelseavgift	540	0	60	0
3514, Dröjsmålsränta	235	0	54	0
3521, Pantsättningsavgift	8 600	0	11 694	13 000
3522, Överlåtelseavgift	9 190	0	9 190	10 000
3541, Administrativ avgift	245	0	0	0

Summa Fakturerade kostnader	18 810	0	20 998	23 000
------------------------------------	---------------	----------	---------------	---------------

Summa Nettoomsättning	3 156 114	3 155 392	3 080 355	3 309 224
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Övriga rörelseintäkter

3740, Öres- och kronutjämnning	1	0	-2	0
3987, Elstöd	0	0	159 975	0
3990, Övriga intäkter	2 175	0	3 700	0

Summa Övriga rörelseintäkter	2 176	0	163 673	0
-------------------------------------	--------------	----------	----------------	----------

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 158 290	3 155 392	3 244 028	3 309 224
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal	-70 350	-95 000	-52 238	-130 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-9 338	0	-77 188	0
4120, Städning enligt avtal	-55 243	-52 000	-49 541	-52 000
4130, Sotning	0	-15 000	0	0
4139, Besiktningar	-6 926	0	0	0
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	0
4144, Energideklarationer	0	0	0	0
4146, Brandskydd	0	-1 000	0	0
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-1 132	-10 000	-956	-8 000
4161, Gemensamma utrymmen	0	0	0	-5 000
4162, Sophantering	0	0	0	-2 000
4170, Snöröjning/sandning	-58 646	-70 000	-89 750	-70 000
4180, Serviceavtal	-32 987	-10 000	-34 151	-55 000
4186, Avhärddning	0	0	0	0

4190, Fordon	0	0	0	0
4191, Förbrukningsmaterial	-5 466	-4 000	-5 526	-5 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-240 088	-257 000	-309 350	-327 000
Reparationer				
4300, Reparationer	-43 812	-175 000	-7 548	-175 000
4331, Tvättstuga	-6 822	0	-4 585	0
4332, Trapphus/port/entré	0	-150 000	0	0
4333, Källarutrymmen	0	0	-43 921	0
4335, Sophantering/återvinning	0	0	0	0
4336, Dörrar och lås/porttele	0	0	-3 653	0
4341, VVS	-6 500	0	0	0
4342, Värmeanläggning/undercentral	-19 088	0	-87 500	0
4344, Elinstallationer	-11 090	0	-5 404	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	0	0
4351, Tak	-175 531	0	-7 065	0
4353, Fönster	0	0	-29 184	0
4361, Mark/gård/utemiljö	0	-75 000	0	0
4380, Vattenskada	0	0	-3 588	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse	0	0	0	0
Summa Reparationer	-262 843	-400 000	-192 448	-175 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	-418	-150 000	-402 075	-575 000
4531, Tvättstuga	-60 996	0	0	0
4532, Entré/trapphus	0	0	0	0
4541, VVS	0	0	-3 250	0
4542, Värmeanläggning	0	-1 250 000	-146 250	0
4551, Tak	0	0	-268 050	0
4553, Fönster	0	0	0	0
4561, Mark/gård/utemiljö	0	0	0	0
Summa Planerat underhåll	-61 414	-1 400 000	-819 625	-575 000
Taxebundna kostnader				
4610, El	-1 035 335	-800 000	-943 368	-992 000
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4630, Vatten	-101 651	-82 000	-92 845	-134 000
4640, Sophämtning/renhållning	-81 861	-78 000	-72 283	-80 000
4641, Grovsopor	0	0	0	0
Summa Taxebundna kostnader	-1 218 847	-960 000	-1 108 496	-1 206 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-83 401	-79 000	-75 966	-97 000
4712, Självrisk	0	0	-26 200	0
4760, Kabel-TV	-52 632	-51 000	-37 089	-55 000
4761, Bredband	-99 502	-115 100	-183 301	-122 000
Summa Övriga driftskostnader	-235 535	-245 100	-322 556	-274 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-94 270	-90 000	-92 548	-104 000
Summa Fastighetsskatt	-94 270	-90 000	-92 548	-104 000
Summa Driftkostnader	-2 112 997	-3 352 100	-2 845 023	-2 661 000
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-2 059	-2 000	-1 721	-2 200
Summa Tele och post	-2 059	-2 000	-1 721	-2 200
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	0	0	0	0
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0	-5 499	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	0	0	-5 499	0
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-13 000	-13 000	-13 500	-14 000
6470, Styrelseomkostnader	-800	0	0	0
6471, Fritids och trivselkostnader	-2 536	-4 000	-58	-4 000
6473, Föreningskostnader	-10 557	-14 000	-18 652	-16 000

6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-129 129	-133 000	-125 904	-133 000
6483, Överlåtelsekostnad	-10 030	0	-9 190	-10 000
6484, Pantsättningskostnad	-10 320	0	-7 880	-9 000
6490, Övriga förvaltningsarvoden	0	-3 000	0	0
6492, Korttidsinventarier	-2 209	0	-13 175	0
Summa Förvaltningskostnader	-178 581	-167 000	-188 359	-186 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-17 344	-6 000	-10 755	-6 000
6550, Konsultkostnader	-21 751	-50 000	-134 579	0
6599, OBS - Används ej av SBC	0	0	0	0
Summa Övriga externa tjänster	-39 095	-56 000	-145 334	-6 000
Övriga externa kostnader				
6970, Tidningar och facklitteratur	0	0	-689	0
6980, Bostadsrätterna Sverige	0	-6 000	-5 850	-6 000
Summa Övriga externa kostnader	0	-6 000	-6 539	-6 000
Summa Övriga externa kostnader	-219 734	-231 000	-347 452	-200 200
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-79 999	-90 000	-74 865	-100 000
Summa Arvoden	-79 999	-90 000	-74 865	-100 000
Löner till kollektivanställda				
7010, Löner till kollektivanst	-6 000	0	0	0
7112, Boka om till 6421	0	-1 500	1 500	-1 500
7119, Övriga arvoden	0	0	0	0
Summa Löner till kollektivanställda	-6 000	-1 500	1 500	-1 500
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-18 689	-30 000	-23 991	-30 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-18 689	-30 000	-23 991	-30 000
Summa Personalkostnader	-104 688	-121 500	-97 356	-131 500
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	720 871	-549 208	-45 803	316 524
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-452 612	-396 000	-394 776	-451 000
7830, Avskrivn maskiner o inventarier	0	0	0	0
7831, Avskrivning maskiner	-27 612	0	-9 108	0
7832, Avskrivning inventarier och verktyg	-4 678	-5 000	-4 680	-5 000
Summa Avskrivningar	-484 902	-401 000	-408 564	-456 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-2 922 321	-4 105 600	-3 698 395	-3 448 700
RÖRELSERESULTAT	235 969	-950 208	-454 367	-139 476
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	7 859	7 000	13 991	8 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	0	0
8314, Ränteintäkter skattekonto	231	0	996	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 090	7 000	14 987	8 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-487 642	-493 000	-322 524	-550 000
8422, Dröjsmålsränta	0	0	-76	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-487 642	-493 000	-322 600	-550 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-243 583	-1 436 208	-761 980	-681 476
ÅRETS RESULTAT	-243 583	-1 436 208	-761 980	-681 476