

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sekatören**

769606-2871

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Sekatören, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Sekatören registrerades hos Bolagsverket 22 november 2007. Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 i Järfälla kommun som färdigställdes 2008.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 002 kvm. Föreningen disponerar 66 bilparkeringsplatser, varav 44 är garage.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har varit representerad i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening av ordförande Alexander Skalleberg.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod. År 2015-2019 utgår halv avgift, därefter hel. 2020 blir således första året med hel avgift.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 40 200 000 kr, varav byggnadsvärde 32 000 000 kr och markvärde 8 200 000 kr. Värdeår är 2009.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

### Övriga avtal

Comhem kabel-TV gäller tom 30 juni 2017

Solen Trädgård markskötsel gäller tom 31 oktober 2018

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 19 december 2007.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm boyta per år.

Under år 2016 har 44 garage byggts. Enligt tidigare stämmobeslut skall lånet finansieras av garagehyresgästerna.

Kapitalkostnad 20160101-20161231

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Ursprungligt lån | 3 000 000 |
| Räntekostnad     | 7 540     |
| Amortering       | 30 000    |
| Utdebiterad hyra | 0         |
| Underskott 2016  | 37 540    |

Differensen upptagen som fordran på hyresgäster i not 11

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 201 750 kr.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter extra stämma 15 maj 2016 följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Alexander Skalleberg | Ordförande          |
| Kjell Frödin         | Avtal/ekonomiansvar |
| Mia Nilsson          | Sekreterare         |
| Cecilia Hautmann     | Mail/webbansvarig   |
| Piotr Thingvall      | Ekonomiansvarig     |

#### ***Styrelsesuppleanter***

Göran Carlgren  
Ingela Rydberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

#### ***Ordinarie revisor***

Ralf Toresson

#### ***Valberedning***

Marie Björn  
Ninni Thunberg



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fasader fortsatte under vår och sommaren med röda gården, carportar, cykel och soprum.

Städdagen den 15 maj samlade ett tjugo tal medlemmar som planterade i blomlådor, städade i cykelrum, efter avslutat arbete hölls en extrastämma. Sedan blev det korvgrillning.

Fixargruppen våra "pensionärer" har renoverat våra soprumsdörrar, slipat och målat parkbänkar och satt upp stänkskydd på fasader vid stuprör.

Den 29 augusti påbörjades arbeten med att bygga om våra carportar till garage. Arbetet pågick till mitten av december då alla garageportar var monterade. Fortsättning under vinter/våren 2017 med ventilationsarbeten och lite målningskomplettering.

Den 3 september hölls en föreningsfest med mat och underhållning, kareoke och lekar. Grillning och god mat från en cateringfirma samlade 40 vuxna och 16 barn. Festen hölls i pratytält på en gräsmatta.

Höststädning 23 oktober samlade totalt 13 medlemmar, klippning av tuija häck med mera. Avslutades med korvgrillning.

I november monterades staket mot nya Växthusvägen efter föreningens tomtgräns.

Julgåva till medlemmarna blev en amaryllis i kruka. Alexander och Kjell ombesörjde detta.

Ordförande Alexander Skalleberg har representerat Brf Sekatören i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening. Han har även fört en dialog med projektledningen för Växthusvägen angående bullerplank.

Samt drivit projektet ombyggnad carport till garage.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 12 (6) överlåtelser skett till ett snittpris av 40 000 (38 172) kr/kvm. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2016.

### Föreningens ekonomi

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                             | 1 895       | 1 854       | 1 856       | 1 702       |
| Resultat efter finansiella poster           | -481        | -1 232      | -13         | 327         |
| Soliditet (%)                               | 76,04       | 79,02       | 79,28       | 79,25       |
| Skuldränta (%)                              | 1,32        | 1,54        | 2,45        | 3,18        |
| Lån kr/kvm bostadsyta                       | 6 870       | 5 913       | 5 945       | 5 973       |
| Lån i förhållande till<br>taxeringsvärdet % | 51          | 44          | 44          | 45          |
| Belåningsgrad %                             | 23          | 20          | 20          | 20          |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm              | 602         | 602         | 602         | 602         |

### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>- avgifter | Yttre<br>fond | Balanserat-<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|----------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 63 612 380           | 4 061 620                | 874 500       | 1 070 338               | -1 399 024        | 68 219 814        |
| Disposition av<br>föregående års<br>resultat |                      |                          | -874 500      | -524 525                | 1 399 024         | 0                 |
| Årets resultat                               |                      |                          |               |                         | -654 546          | -654 546          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>63 612 380</b>    | <b>4 061 620</b>         | <b>0</b>      | <b>545 813</b>          | <b>-654 546</b>   | <b>67 565 268</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | 545 813         |
| Årets förlust    | -654 546        |
|                  | <b>-108 733</b> |

behandlas så att

|   |                 |
|---|-----------------|
| Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 201 750         |
| i ny räkning överföres  | -310 483        |
|   | <b>-108 733</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                            | 2          | 1 895 240                         | 1 853 693                         |
|  |            | <b>1 895 240</b>                  | <b>1 853 693</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                     | 3          | -203 145                          | -67 941                           |
| Planerat underhåll                               | 4          | 0                                 | -1 346 856                        |
| Fastighetsavgift                                 |            | -27 896                           | -27 324                           |
| Driftskostnader                                  | 5          | -556 920                          | -547 420                          |
| Övriga kostnader                                 | 6          | -221 635                          | -146 201                          |
| Personalkostnader                                | 7          | -180 305                          | -120 963                          |
| Avskrivningar                                    | 8, 9       | -1 079 152                        | -736 982                          |
|  |            | <b>-2 269 053</b>                 | <b>-2 993 687</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-373 813</b>                   | <b>-1 139 994</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 254                               | 19 522                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -280 987                          | -278 553                          |
|  |            | <b>-280 733</b>                   | <b>-259 031</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-654 546</b>                   | <b>-1 399 025</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-654 546</b>                   | <b>-1 399 025</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-654 546</b>                   | <b>-1 399 024</b>                 |

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark   | 8, 9 | 87 823 163        | 84 521 423        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10   | 123 750           | 0                 |
|  |      | <b>87 946 913</b> | <b>84 521 423</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

87 946 913

84 521 423

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |                |                  |
|--|----|----------------|------------------|
| Övriga fordringar                            | 11 | 702 464        | 969 206          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 131 377        | 120 022          |
|  |    | <b>833 841</b> | <b>1 089 228</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                |                  |
|-----------------------------|--|----------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 77 357         | 727 022          |
|                             |  | <b>911 198</b> | <b>1 816 250</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

88 858 111

86 337 673



## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 63 612 380        | 63 612 380        |
| Uppåtelseavgifter        |  | 4 061 620         | 4 061 620         |
| Fond för yttre underhåll |  | 0                 | 874 500           |
|                          |  | <b>67 674 000</b> | <b>68 548 500</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | 545 813           | 1 070 337         |
| Årets resultat                 |  | -654 546          | -1 399 024        |
|                                |  | <b>-108 733</b>   | <b>-328 687</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>      |  | <b>67 565 267</b> | <b>68 219 813</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 13 | 20 411 500        | 17 655 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>20 411 500</b> | <b>17 655 500</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 13 | 214 000        | 96 000         |
| Leverantörsskulder                           |    | 277 600        | 69 281         |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 55 220         | 27 324         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 334 524        | 269 755        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>881 344</b> | <b>462 360</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**88 858 111**                      **86 337 673**



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2016-01-01<br>-2016-12-31 | 2015-01-01<br>-2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -654 546                  | -1 399 024                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 079 152                 | 736 982                   |
| Betald skatt  |     | 27 895                    | 27 304                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>452 501</b>            | <b>-634 738</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 0                         | 3 862                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -48 895                   | 4 174                     |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 208 319                   | 8 586                     |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 182 769                   | -13 727                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>794 694</b>            | <b>-631 843</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -4 504 642                | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-4 504 642</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 3 000 000                 | 0                         |
| Amortering av lån   |     | -244 000                  | -96 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>2 756 000</b>          | <b>-96 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-953 948</b>           | <b>-727 843</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 1 696 209                 | 2 424 052                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>742 261</b>            | <b>1 696 209</b>          |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnader färdigställdes 2010. I samband med att föreningen går över till nya redovisningsregler K3 31 december 2015 uppdelas byggnaden i komponenterna: stomme och grund 50%, stomkompletteringar/innerväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 4% och ventilation 1%. Investeringar från 1 oktober 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Stomme och grund               | 100 år |
| Stomkompletteringar/innevägg   | 50 år  |
| Värme, sanitet                 | 50 år  |
| Fasad, inkl fönster            | 50 år  |
| Yttertak                       | 40 år  |
| El                             | 40 år  |
| Ventilation                    | 25 år  |
| Carportar ombyggda till garage | 25 år  |
| Målning                        | 25 år  |
| Fotbollsplan, lekplats         | 15 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

W

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                               | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                   | 1 807 200        | 1 803 538        |
| P-plats och garage            | 53 700           | 52 500           |
| Garagehyra betalas in år 2017 | 37 540           | 0                |
| Hyses- och avgiftsbortfall    | -3 200           | -2 345           |
|                               | <b>1 895 240</b> | <b>1 853 693</b> |

**Not 3 Reparationer**

|                      | <b>2016</b>    | <b>2015</b>   |
|----------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer | 4 773          | 32 813        |
| Vatten och avlopp    | 24 403         | 13 145        |
| Ventilation          | 0              | 4 914         |
| Markytor             | 0              | 10 145        |
| Värme                | 173 969        | 6 924         |
|                      | <b>203 145</b> | <b>67 941</b> |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                    | <b>2016</b> | <b>2015</b>      |
|------------------------------------|-------------|------------------|
| Målning av fasader                 | 0           | 1 277 481        |
| Underhåll vatten                   | 0           | 47 500           |
| OVK-besiktning                     | 0           | 21 875           |
| Ombyggnad av carportar till garage | 3 103 411   | 0                |
| Aktivering garage                  | -3 103 411  | 0                |
| Målning                            | 1 277 481   |                  |
| Aktivering målning                 | -1 277 481  |                  |
|                                    | <b>0</b>    | <b>1 346 856</b> |

**Not 5 Driftskostnader**

|                           | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Trädgårdsskötsel          | 97 375      | 100 000     |
| Städdagar/trivselåtgärder | 7 577       | 716         |
| Snöröjning/sandning       | 67 500      | 50 000      |
| Gemensamhetsanläggning    | 110 252     | 134 128     |



|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel            | 17 810         | 17 371         |
| Vatten och avlopp       | 119 632        | 97 553         |
| Avfallshantering        | 42 932         | 43 989         |
| Fastighetsförsäkring    | 34 576         | 33 809         |
| Försäkringsersättningar | -11 156        | 0              |
| Kabel-tv                | 38 200         | 37 348         |
| Förbrukningsinventarier | 9 807          | 12 207         |
| Förbrukningsmaterial    | 22 415         | 20 300         |
|                         | <b>556 920</b> | <b>547 421</b> |

### Not 6 Övriga kostnader

|                                   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Postbefordran                     | 3 602          | 3 440          |
| Föreningsgemensamma kostnader     | 32 062         | 18 627         |
| Revisionsarvode                   | 15 500         | 15 500         |
| Ekonomisk förvaltning             | 84 142         | 86 865         |
| Bankkostnader inkluderar pantbrev | 51 665         | 3 150          |
| Juridisk konsultation             | 2 500          | 0              |
| Övriga poster                     | 30 764         | 18 618         |
|                                   | <b>220 235</b> | <b>146 200</b> |

### Not 7 Personalkostnader

|                             | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode              | 143 349        | 89 000         |
| Arvode till valberedning    | 2 000          | 4 000          |
| Sociala avgifter på arvoden | 34 956         | 27 963         |
|                             | <b>180 305</b> | <b>120 963</b> |

### Not 8 Byggnader och mark

|   | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 67 250 000        | 67 250 000        |
| Inköp   | 4 380 892         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>71 630 892</b> | <b>67 250 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 033 198        | -1 339 403        |
| Årets avskrivningar                             | -1 035 965        | -693 795          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 069 163</b> | <b>-2 033 198</b> |
| Redovisat värde mark                            | 18 700 000        | 18 700 000        |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>18 700 000</b> | <b>18 700 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>87 261 729</b> | <b>83 916 802</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 32 000 000        | 32 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 8 200 000         | 8 200 000         |
|   | <b>40 200 000</b> | <b>40 200 000</b> |



### Not 9 Markanläggning

|   | 2016            | 2015           |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 647 808         | 647 808        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>647 808</b>  | <b>647 808</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -43 187         | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -86 374         | -43 187        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-129 561</b> | <b>-43 187</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>518 247</b>  | <b>604 621</b> |

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|                  | 2016-12-31     | 2015-12-31 |
|------------------|----------------|------------|
| Pågående arbeten | 123 750        | 0          |
|                  | <b>123 750</b> | <b>0</b>   |

Uppsättning av staket mot samfälligheten. Del av kostnaden kommer att bekostas av samfälligheten. Mer arbete kommer att göras under våren och sommaren 2017.

### Not 11 Övriga fordringar

|   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Skattekonto   | 20             | 19             |
| Avräkningskonto förvaltare                              | 664 904        | 969 187        |
| Årshyra garagelån understigande räntor och amorteringar | 37 540         | 0              |
|   | <b>702 464</b> | <b>969 206</b> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| If skadeförsäkring       | 32 819         | 31 841         |
| Comhem                   | 9 755          | 9 550          |
| Fastum                   | 23 640         | 22 597         |
| Skälby Trädgårdsstad SFF | 59 873         | 55 126         |
| Bostadsrätterna          | 5 290          | 908            |
|                          | <b>131 377</b> | <b>120 022</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                 | 1,650          | 2018-10-17                   | 6 076 000                | 6 108 000                |
| Nordea                 | 1,670          | 2017-08-16                   | 5 790 000                | 5 820 000                |
| Nordea                 | 0,950          | 2019-11-13                   | 5 789 500                | 5 823 500                |
| Nordea                 | 0,537          | 2017-07-13                   | 2 970 000                | 0                        |
| Kortfristig del av lån |                |                              | -214 000                 | -96 000                  |
|                        |                |                              | <b>20 411 500</b>        | <b>17 655 500</b>        |

Förfaller inom fem år: 1 070 000 kronor  
Förfaller senare än fem år: 19 555 500 kronor.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 36 827         | 32 224         |
| Styrelsearvoden                 | 89 650         | 60 301         |
| Sociala avgifter                | 28 204         | 24 099         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 160 489        | 134 783        |
| Revisionsarvode                 | 16 000         | 16 000         |
| Fastighetsel                    | 3 354          | 2 348          |
|                                 | <b>334 524</b> | <b>269 755</b> |

### Not 15 Ställda säkerheter


|                        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 21 625 500        | 18 300 000        |
|                        | <b>21 625 500</b> | <b>18 300 000</b> |

**Not 16 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**  
Styrelsen planerar inga större åtgärder 2017.


Järfälla den 27/3 2017



Alexander Skalleberg



Kjell Frödin



Piotr Thingvall



Mia Nilsson



Cecilia Hautmann

Min revisionsberättelse har lämnats 31/3 2017



Ralf Toresson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Sekatören, org.nr 769606-2871.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Sekatören för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2016 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland de betydande brister i den interna  
kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Sekatören för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den 31 mars 2017

Toresson Revision AB



Ralf Toresson