

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sekatören**

769606-2871

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sekatören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.  
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 november 2007.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

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 parkeringsplatser, varav 44 har carport.

#### Lägenhetsfördelning:

- 20 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

#### Gemensamhetsanläggningar

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod. Ingen avgift utgår den fem första åren efter värdeåret och de fem efterföljande utgår halv avgift, därefter hel. 2015 blir således första året med halv avgift.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 40 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 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. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

#### Övriga avtal

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF  
Comhem kabel-TV gäller t.o.m. 30 juni 2017  
Solen Trädgård markskötsel t.o.m. 31 oktober 2016

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 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.

#### 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 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-14 haft följande sammansättning:

Alexander Skalleberg	ordförande
Jackie Dahl	ekonomiansvarig
Kjell Frödin	avtal, ekonomiansvarig
Mia Nilsson	sekreterare
Cecilia Högberg	mail- och webbsideansvarig

Göran Carlgren	suppleant
Ylva Westén	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

#### Revisorer

Ralf Toresson	ordinarie
Joachim Broberg	suppleant

#### Valberedning

Krista Redin	sammankallande
Erik Frogner	

JD

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Målning av fasader påbörjades under våren med den gula och grå gården. Vädrets makter var inte på målarnas sida, därför drog det ut på tiden. Åtgärden har påverkat resultatet med 1 277 tkr. Fortsättning under våren 2016 med röda gården, carportar, cykel- och soprum.

Städdagen den 10 maj samlade ett 20-tal medlemmar som planterade i blomlådor, städade i cykelrummen och rensade i rabatter runt lekplatserna. Samfällighetsföreningen hade städdag samma dag, de bjöd på korv och dricka på vår nya grillplats och det samlades mycket folk.

Några entusiastiska medlemmar, "pensionärer", har under året bl.a. monterat P-skyltar vid våra besöksplatser på parkeringen, förhöjt bollfångarnät vid bollplan, tillverkat regnskydd vid fem brevlådeställningar och målat vår nya lekstuga.

Ordförande Alexander Skalleberg har representerat Brf Sekatören i Skälby trädgårdsstads samfällighetsförening. Han har även fört en dialog och haft möte med Järfälla kommuns projektledare för den nya vägen, Växthusvägens förlängning, som byggs intill oss. Detta intensifierades under 2016. Ordföranden har även arbetat med att få in offerter på inbyggnad av våra carportar, vilket kommer att fortgå under 2016.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 803 538	1 807 203
Hyror och övriga intäkter	69 677	57 325
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 2 535 258	- 1 335 038
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>-662 043</b>	<b>529 490</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	26 200	- 6 602
Årets amorteringar	- 92 000	- 85 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-647 808
Förändring likvida medel	<b>-727 843</b>	<b>-209 920</b>
Likvida medel vid årets början	2 424 052	2 633 972
Likvida medel vid årets slut	1 696 209	2 424 052

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (59) medlemmar. Under året har 6 (11) överlåtelser skett till ett snittpris av 38 172 (29 352) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2015.

W

JD

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	1 854	1 856	1 702	1 853
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 399	-164	144	392
Soliditet (%)	79,02	79,28	79,25	79,20
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	2,45	3,18	3,79
Lån kr/kvm bostadsyta	5 913,0	5 945,0	5 973,0	6 004,0
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	44,2	44,4	44,6	52,1
Belåningsgrad %	20,2	20,3	20,4	20,5
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602,0	602,0	602,0	602,0

*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.

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.

W

JD

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 070 337
årets förlust	-1 399 024
	<b>-328 687</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	201 750
ur yttre fonden ianspråkstas	-1 076 250
i ny räkning överföres	545 813
	<b>-328 687</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 853 693	1 855 703
Övriga rörelseintäkter		0	298
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 853 693</b>	<b>1 856 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 962 217	-636 854
Övriga externa kostnader	4	-173 525	-145 613
Personalkostnader	5	-120 963	-113 394
Avskrivningar	6, 7	-736 982	-693 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 993 687</b>	<b>-1 589 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 139 993</b>	<b>266 344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 522	8 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 553	-439 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 031</b>	<b>-430 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 399 024</b>	<b>-164 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 399 024</b>	<b>-164 007</b>

✓

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	84 521 423	85 258 405
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 521 423</b>	<b>85 258 405</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 521 423</b>	<b>85 258 405</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 862
Övriga fordringar	8	969 206	1 005 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	120 022	124 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 089 228</b>	<b>1 133 595</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 022	1 418 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>727 022</b>	<b>1 418 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 816 250</b>	<b>2 552 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 337 673</b>	<b>87 810 514</b>

*W*

*10*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		874 500	672 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 548 500</b>	<b>68 346 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 070 337	1 436 095
Årets resultat		-1 399 024	-164 007
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-328 687</b>	<b>1 272 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 219 813</b>	<b>69 618 837</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	17 655 500	17 751 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 655 500</b>	<b>17 751 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	96 000	96 000
Leverantörsskulder		69 281	60 695
Skatteskulder		27 324	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	269 755	283 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>462 360</b>	<b>440 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 337 673</b>	<b>87 810 514</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 18 300 000 18 300 000

##### Ansvarsförbindelser

Inga Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 803 538	1 807 203
P-plats och garage	52 500	51 100
Hyses- och avgiftsbortfall	-2 345	-2 600
	<b>1 853 693</b>	<b>1 855 703</b>

l

JD

### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	100 716	101 289
Städning	0	1 500
Snöröjning/sandning	50 000	50 000
Bevakningskostnader	0	4 875
Gemensamhetsanläggning	134 128	145 781
Reparationer	57 796	26 047
Trädgård och utemiljö	10 145	5 842
Planerat underhåll: Målning fasader	1 277 480	0
Planerat underhåll: OVK-Besiktning	21 875	0
Planerat underhåll: Spolning av ledningsstammar	47 500	0
Planerat underhåll	0	32 431
Fastighetsel	17 371	24 290
Vatten och avlopp	97 553	94 081
Avfallshantering	43 989	43 989
Försäkringskostnader	33 809	31 692
Kabel-TV	37 348	43 068
Förbrukningsinventarier	12 207	20 262
Förbrukningsmaterial	20 300	11 708
	<b>1 962 217</b>	<b>636 855</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	27 324	0
Porto	3 440	3 593
Föreningsgemensamma kostnader	18 627	9 933
Revisionsarvode	15 500	16 500
Ekonomisk förvaltning	86 865	80 581
Bankkostnader	3 150	2 570
Juridisk konsultation	0	17 875
Övriga poster	18 618	14 561
	<b>173 524</b>	<b>145 613</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	89 000	88 798
Arvode till valberedning	4 000	0
Sociala avgifter	27 963	24 596
	<b>120 963</b>	<b>113 394</b>

*Handwritten mark*

### Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	67 250 000	67 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 250 000</b>	<b>67 250 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 339 403	-645 608
Årets avskrivningar	-693 795	-693 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 033 198</b>	<b>-1 339 403</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>83 916 802</b>	<b>84 610 597</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 7 Markanläggning

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	647 808	0
Inköp	0	647 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 808</b>	<b>647 808</b>
Årets avskrivningar	-43 187	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 187</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>604 621</b>	<b>647 808</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	19	-1
Avräkningskonto förvaltare	969 187	1 005 537
	<b>969 206</b>	<b>1 005 536</b>



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
If skadeförsäkring	31 841	30 915
Com Hem	9 550	9 337
Fastum	22 597	23 508
Skälby Trädgårdsstad SFF	55 126	55 147
Socinet	908	5 290
	<b>120 022</b>	<b>124 197</b>

**Not 10 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	672 750	1 436 095	-164 007
Disposition av föregående års resultat:			201 750	-365 757	164 007
Årets resultat					-1 399 024
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 612 380</b>	<b>4 061 620</b>	<b>874 500</b>	<b>1 070 338</b>	<b>-1 399 024</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,65	2018-10-17	6 108 000	6 140 000
Nordea	1,67	2017-08-16	5 820 000	5 850 000
Nordea	1,35	2016-11-16	5 823 500	5 857 500
Avgår kortfristig del			-96 000	-96 000
			<b>17 655 500</b>	<b>17 751 500</b>

Förfaller senare än fem år: 17 271 500 kronor.

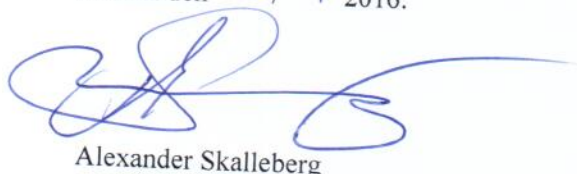
✓

10

**Not 12 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	32 224	31 623
Styrelsearvoden	60 301	60 300
Sociala avgifter	24 099	18 946
Förutbetalda avgifter och hyror	134 783	133 282
Revisionsarvode	16 000	16 000
Fastighetsel	2 348	5 456
Juridisk konsultation	0	17 875
	<b>269 755</b>	<b>283 482</b>

Järfälla den 2, 4 2016.



Alexander Skalleberg



Jackie Dahl



Kjell Frödin

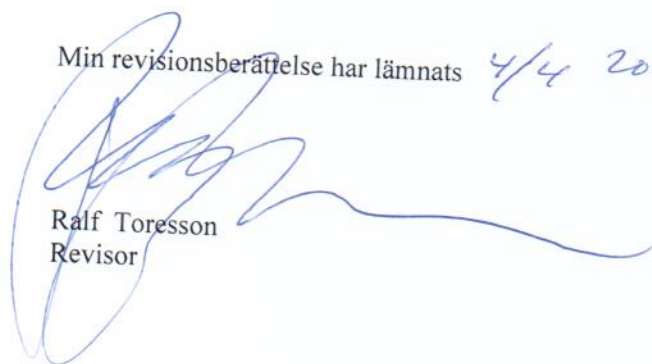


Mia Nilsson



Cecilia Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4 2016



Ralf Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Sekatören för  
räkenskapsåret 2015.

#### *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 mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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  
jag 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 redovisnings-  
principer 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 till-  
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en  
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31  
december 2015 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF  
Sekatören för räkenskapsåret 2015.

#### *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  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag  
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av  
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är  
förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 4 april 2016

  
Ralf Toresson