

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kadetten 17

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Hans-Jörgen Friedrich Henriksson	Ordförande
Jens Weine Daniel Näsman	Ledamot
Louise Maria Carolina Roth	Ledamot
Anton Gustav Solnestam	Ledamot
Ellen Amanda Törner	Ledamot

Klara Kristina Linnéa Spendrup	Suppleant
Lennart Victor Lindelöf	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Victor Lindelöf	Ordinarie Extern	R3 revisionsbyrå
-----------------	------------------	------------------

##### Valberedning

Bengt Engström	Sammanställande
----------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

AT  
KRAAS  
H. S.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kadetten 17	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

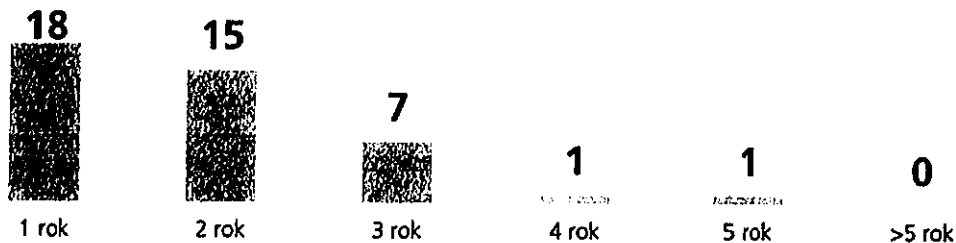
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 468 m<sup>2</sup>, varav 2 427 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 41 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Övernattninglägenhet,  
bastu/dusch, kök och WC

AT  
G  
OC  
OC

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation entré dörr gång	2020	Reparation av gångjärn. Dörr behöver bytas.
Dörrautomatik	2020	Byte automatisk dörröppnare huvudport.
Slipning av golv gårdshus	2020	Slipning av golv gårdshus
Fästögglor till barnvagn	2020	Monterat fästögglor för barnvagnar i huvudentrén och i gången.
Bytt avloppsstam i gårdshus	2020	Bytt avloppsstammen på vä sida i gårdshuset.
Torktumlare	2019	Byte torktumlare. Podab.
Renoverat ytterporten i gatufastigheten.	2018	Bytt gångjärn, slipat och lackat dörren.
Gårdsbelysning	2018	Ny gårdsbelysning.
Tvättmaskin	2018	Byte tvättmaskin. Podab.
Hissrenovering	2016	Hisslyft till 6 tr med nytt hissmaskineri
Nytt tak på gatu- och gårdshuset	2016	Byte av all plåt och installation av snörasskydd och värmekabel
Målat fönster och dörr lokaler	2016	Målat fönster och dörr lokaler
Trapphusmålning	2016	Målat trapphus
Fasadputsning mot gatan	2015 - 2016	Lös puts på 5 tr och uppåt ersatt med ny
Fibernät	2014	Optisk fiber till samtliga lägenheter
Elstigsbyte	2014	Nya ledningar i hela fastigheten. 3-fas och 20A till samtliga lägenheter
Lägenhetsförråd i källaren	2014	Trådnettsförråd i källaren till samtliga medlemmar
Ny servisledning för el	2014	Ny ledning från gatan dimensionerad för 120 A
Renovering av tvättstuga	2014	Nytt tätskikt, golv, vattenledningar, el och torkskåp
Nya ledningar för värme och vatten	2014	I hela källaren fram till stående stammar. Avslut med nya stamventiler
Byte av gasledning	2014	Inkommande ledning fram till uppgående stammar
Byte av avloppsledningar	2014	Synliga ledningar i källaren
Flytt av tryckstegringspump	2014	Central för värme och vatten nu på ett ställe i källaren under gården
Byte av stam i gatuhus	2012	Byte av stam, våning 1-3, i stora badrummen i 3,5:or i gatuhuset
Byte av en stam i gatuhus	2011	Bytt stam till liten toalett hos alla 3,5:or i gatuhuset.
Installation rökgasfläktar	2011	Installerat rökgasfläktar på taket (från eldstäder)
Ny tvättmaskin	2011	Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan.
Renovering stora lokalen mot gatan	2010	Uppfräschning av alla ytskikt, ny planlösning.
Renovering ventilationskanaler gathus	2010 - 2011	Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket
Renovering av trapphus	2008	Målning, ny armatur, nya portar
Renovering lilla lokalen mot gatan	2008	Ytskiktsrenovering i lokal
Renovering ventilationskanaler gårdshus	2008	Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket
Nya balkonger	2007	12 balkonger och 6 franska fönster
Översyn gårdsbjälklag	2005	Befintlig konstruktion godkänd. Ny avbäring av två balkar.

AT  
AC  
giz

Renovering av köksstammar i gatuhus	1998	Delvis förstärkt m DAKKI-metod
Fönstermålning	1994 - 1997	
Omläggning av tak	1994 - 1999	Ommålning 2005
Nyinstallation hissmaskineri	1993	Ombyggnation
Omputsning av fasad	1979 - 1997	1979 mot gatan; 1997 mot gården

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entré dörr	2021	Ny entré dörr till gången
Fasad	2022-23	Ev. putsning av fasad.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi fd Fortum
El	Ellevio
Hisservice	Hissen AB
Städning	Ren Standard
Internetleverantör	Digital Touch AB
Servicepartner värme	Energisparkonsult
Serviceavtal tvättstuga	Podab

AT  
h  
AB  
OR

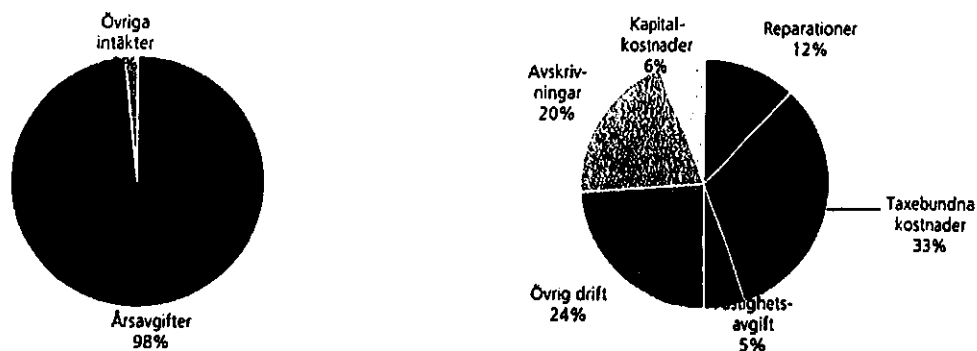
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi går med underskott p.g.a. att vi gör om lokalerna till lägenheter. I och med detta har vi inte haft några hyresintäkter för lokalerna under året men förväntar oss intäkter för lägenheterna nästa år när dessa säljs och de nya medlemmarna flyttar in. Generellt är föreningens ekonomi god med låg beläning och efter försäljningarna kommer vi att amortera av på de lån vi har idag och bli skuldfria.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 728 122</b>	<b>1 656 181</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 249 952	1 408 235
Finansiella intäkter	41	33
Minskning kortfristiga fordringar	12 776	103 443
Balkongfond	9 461	9 290
Ökning av långfristiga skulder	6 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 050 347	61 674
	<b>8 822 577</b>	<b>1 582 675</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 347 600	1 332 221
Finansiella kostnader	109 492	101 388
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 072 220	77 125
	<b>7 529 312</b>	<b>1 510 734</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 021 387</b>	<b>1 728 122</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 293 265</b>	<b>71 941</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

AT  
B  
K  
CR

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi handlat upp ombyggnad av lokalerna till 3st lägenheter och en föreningslokal med övernattningsmöjligheter, bastu/dusch, kök och WC. POMAC anlätades som arkitekt, BRUSKE Entreprenad numera C4 Entreprenad fick uppdraget som TE i konkurrens med ca 10st anmälda intressenter. Hans-Jörgen Henriksson har anlåtats som upphandlare, projektledare och ansvarig för ombyggnationen. Fastighetsbyrån är vald som mäklare. Beräknat färdigställande är Mars 2021. Under byggnationen har vi varit tvungna att sanera för råttor, gjuta nya golv för att stänga håligheter, ta bort, byta ut och gjuta igen gamla rör i väggar och golv, byta dörrautomatiken till huvudporten, bytt avloppsstammen på vä sida i gårdshuset, målat om golvet i gårdshuset, bytt dörrautomatik till huvudentrén, renoverat entrédörren till gången, monterat fästöglor för barnvagnar i huvudentrén och i gången. SBC har hjälpt oss med en ny ekonomisk plan som är registrerad 2021-01-11

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	506	548	548	548
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	721	2 377	2 055
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 309	3 934	3 934	5 273
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	46	42	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	162	161	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	29	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	41	40	54
Soliditet (%)	14	26	29	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-574	-393	45	155
Nettoomsättning (tkr)	1 238	1 398	1 770	1 695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 427 m<sup>2</sup> bostäder och 41 m<sup>2</sup> lokaler.

AT KS  
LJ-  
OK

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 867 759	0	0	1 867 759
Upplåtelseavgifter	8 700 043	0	0	8 700 043
Fond för yttre underhåll	876 050	266 871	-43 366	652 545
Balkongfond	77 399	9 461	0	67 938
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 521 251</b>	<b>276 332</b>	<b>-43 366</b>	<b>11 288 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 229 856	-266 871	-349 256	-7 613 729
Årets resultat	-574 380	-574 380	392 622	-392 622
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 804 236</b>	<b>-841 251</b>	<b>43 366</b>	<b>-8 006 351</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 717 015</b>	<b>-564 919</b>	<b>0</b>	<b>3 281 934</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-574 380
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 962 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 871
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 804 242</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**-8 804 242**

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

Handwritten signature and initials: "K. A. B." and "GR" with a flourish.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 237 877	1 397 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 075	10 638
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 249 952</b>	<b>1 408 235</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 047	-1 070 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 608	-208 113
Personalkostnader	Not 6	-52 945	-53 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 281	-367 281
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 714 881</b>	<b>-1 699 502</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-464 929</b>	<b>-291 267</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 492	-101 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 451</b>	<b>-101 355</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-574 380</b>	<b>-392 622</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-574 380</b>	<b>-392 622</b>

ATA  
h. J  
ER



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	10 184 269	10 551 551
Pågående byggnation	Not 9	6 149 345	77 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 333 615</b>	<b>10 628 676</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 333 615</b>	<b>10 628 676</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 124 885	1 841 835
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 124 885</b>	<b>1 841 835</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		17 307	19 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 307</b>	<b>19 868</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 142 191</b>	<b>1 861 702</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 475 806</b>	<b>12 490 378</b>

AT  
Z  
AS  
AC

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 567 802	10 567 802
Fond för yttre underhåll	Not 11	876 050	652 545
Balkongfond		77 399	67 938
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 521 251</b>	<b>11 288 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 229 856	-7 613 729
Årets resultat		-574 380	-392 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 804 236</b>	<b>-8 006 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 717 015</b>	<b>3 281 934</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 500 000	8 812 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 500 000</b>	<b>8 812 100</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 812 100	0
Leverantörsskulder		1 289 734	196 880
Övriga skulder		0	40 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 957	158 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 258 791</b>	<b>396 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 475 806</b>	<b>12 490 378</b>

AT  
h  
ca

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	10-25år	10-25år
Soprum/sophus	15år	15år
Stambyte	30år	30år
Fasad	30år	30år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 228 352	1 228 352
Hyror lokaler	0	164 502
Avgift andrahandsuthyrning	9 478	4 730
Öresutjämning	47	13
	<b>1 237 877</b>	<b>1 397 597</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	12 075	10 638
	<b>12 075</b>	<b>10 638</b>

AT  
L  
1 OR

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	6 813
	Städning entreprenad	34 368	34 368
	Städning enligt beställning	3 375	1 376
	Hissbesiktning	4 252	2 304
	Myndighetstillsyn	7 200	17 290
	Gemensamma utrymmen	25 000	0
	Gård	23 826	4 105
	Serviceavtal	11 561	12 453
	Förbrukningsmateriel	1 875	1 345
	Teleport/hissanläggning	2 236	1 118
	Brandskydd	18 000	0
		<b>131 693</b>	<b>81 172</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	28 875	0
	Vind	0	8 874
	Entré/trapphus	61 390	4 234
	Lås	2 063	718
	VVS	30 056	7 853
	Värmeanläggning/undercentral	0	35 613
	Ventilation	61 875	24 639
	Elinstallationer	5 000	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	17 360	0
	Hiss	9 490	8 213
	Tak	0	43 658
		<b>216 109</b>	<b>133 802</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	43 366
		<b>0</b>	<b>43 366</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	98 083	114 640
	Värme	379 608	400 826
	Vatten	60 709	60 929
	Sophämtning/renhållning	54 395	33 395
	Grovsopor	0	1 163
		<b>592 796</b>	<b>610 953</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 451	28 462
	Kabel-TV	19 594	25 657
	Bredband	49 817	54 000
		<b>100 862</b>	<b>108 119</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>99 588</b>	<b>93 273</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 141 047</b>	<b>1 070 685</b>

AT  
K-  
B  
OC

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	2 825
	Tele- och datakommunikation	208	387
	Juridiska åtgärder	8 750	12 331
	Hysesförluster	0	70 504
	Revisionsarvode extern revisor	21 500	21 625
	Föreningskostnader	4 192	2 266
	Förvaltningsarvode	87 404	86 076
	Administration	10 424	6 739
	Konsultarvode	15 659	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		<b>153 608</b>	<b>208 113</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 500
	Kostnadsersättningar	180	0
	Sociala kostnader	12 765	12 923
		<b>52 945</b>	<b>53 423</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	18 230	18 230
	Förbättringar	349 051	349 051
		<b>367 281</b>	<b>367 281</b>

AT h-er  
100

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 121 288	17 121 288
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 121 288</b>	<b>17 121 288</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 569 737	-6 202 456
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 281	-367 281
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 937 018</b>	<b>-6 569 737</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 184 269</b>	<b>10 551 551</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 021 962	1 021 962
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 807 000	25 807 000
	Taxeringsvärde mark	63 150 000	63 150 000
		<b>88 957 000</b>	<b>88 957 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
	Lokaler	3 957 000	3 957 000
		<b>88 957 000</b>	<b>88 957 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	6 149 345	77 125
		<b>6 149 345</b>	<b>77 125</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar	99 008	99 008
	Avräkning vidarefakturerering	0	3 562
	Skattekonto	13 155	13 155
	Skattefordran	8 641	14 956
	Klientmedel hos SBC	3 004 081	1 708 255
	Fordringar	0	2 899
		<b>3 124 885</b>	<b>1 841 835</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	652 545	385 674
	Reservering enligt stadgar	266 871	266 871
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 366	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>876 050</b>	<b>652 545</b>

AT 11-43  
ca

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,580 %	4 406 050	4 406 050	2021-12-28
SEB	0,580 %	4 406 050	4 406 050	2021-12-28
SEB	0,600 %	4 000 000	0	2022-08-28
SEB	0,580 %	2 500 000	0	2022-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 312 100</b>	<b>8 812 100</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 812 100	0	
		<b>6 500 000</b>	<b>8 812 100</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 313 000	15 313 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	27 460	40 500
Sociala avgifter	8 628	12 725
Ränta	4 295	5 514
Avgifter och hyror	116 574	99 787
	<b>156 957</b>	<b>158 526</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställande av lägenheter och föreningslokal, beräknas vara klart i mars 2021. Vi har påbörjat visning och försäljning av dom nya lägenheterna under april 2021. Den mindre av lägenheten såldes 20 april 2021.

Handwritten signature and initials.

---

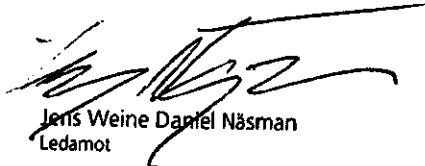
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 27/5 2021



Hans-Jörgen Friedrich Henriksson  
Ordförande



Jens Weine Daniel Näsman  
Ledamot



Louise Maria Carolina Roth  
Ledamot



Anton Gustav Solnestam  
Ledamot



Ellen Amanda Törner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021



Victor Lindelof  
Extern revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kadetten 17  
Org.nr. 716416-6386

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kadetten 17 för år 2020. 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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

# R3

5701  
940N  
6

## *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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



# R3

5701  
9402  
6

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Kadetten 17 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

# R3

5701  
9401  
6

## 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Göteborg den 27/5 - 2021



Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor