



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Kadetten 19

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kadetten 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- 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 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Hans Johan Abrahamson	Ledamot
Amina Maria Ossoinak	Ledamot
Lars Olov Rönöberg	Ledamot

Carl Jesper Carlsson	Suppleant
Sören Anders Wilhelm Edström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Per Fridolin	Ordinarie Extern	BDO
--------------	------------------	-----

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22. Extra stämma med anledning av fastställande av nya föreningsstadgar baserade på Bostadsrätternas mönsterstadgar med tillägg rörande §29 firmateckning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KADETTEN 19	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

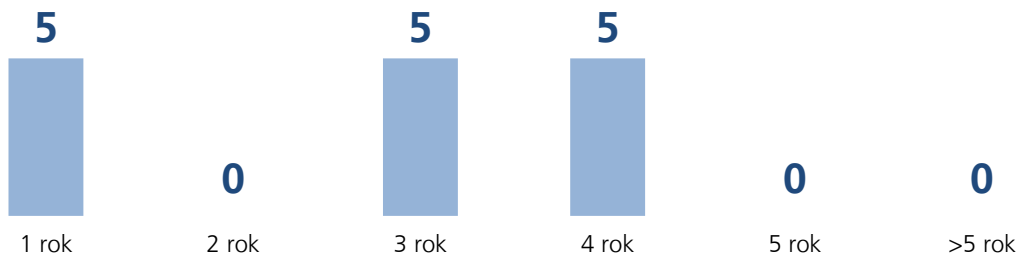
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 350 m<sup>2</sup>, varav 1 160 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 190 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Trävarulager	179 m <sup>2</sup>	enligt avtal
Förråd	11 m <sup>2</sup>	enligt avtal

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	ske var 10 år
OVK	2018	sker var 7 år
Renovering av balkonger	2018	
Ommålning av tak	2018	
Taksäkerhet och snörasskydd	2017	
Underhåll av fönster mot gården	2015	
Kontroll och spolning av stammar	2015	
Underhåll av fönster mot gatan	2014	
Nyinstallation och underhåll av takavfrostning.	2014	
Iordningställande av gården	2014	
Ommålning fönster Panel & List	2013	
Byte av värmeväxlare	2013	
Renovering av tryckstegringspump	2013	
Ny bredbandsuppkoppling	2012	Bredbandsbolaget
Gårdsrenovering	2011	
Stamspolning	2008	
Renovering av fasad	2007	
Nya balkonger	2004	
Ommålning av trapphus	2001	
Elstambyte	1979	
Rörstambyte	1979	
Omputsning av fasad	1979	
Nyinstallation hiss	1979	
Planerat underhåll	År	
Installation av ny styrcentral och fuktsensor för tak och stuprör	2019	
Byte av samtliga radiatortermostater i fastigheten	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Rådtrum & Förvaltning
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/Telenor (Internet, TV, IP-telefoni)
Hisservice	Kone
Fjärrvärme	Fortum
Sophämtning	Stockholm Stad vatten och avfall
Returpappershämtning	Sita
Elleverantör	Fortum

### Föreningens ekonomi

Under 2018 började föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

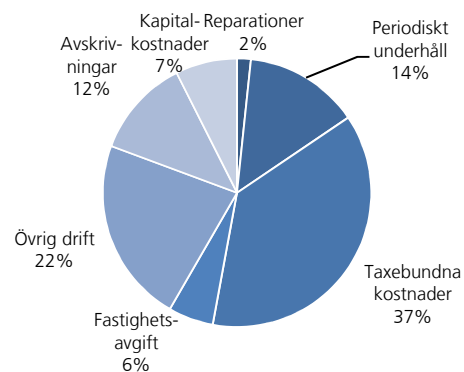
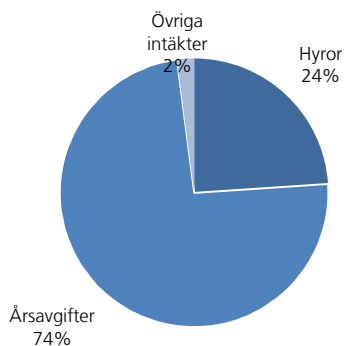
Föreningen har beslutat att from 2019 att höja balkongavgiften



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>488 393</b>	<b>518 403</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	745 991	746 825
Finansiella intäkter	381	386
Balkongfond	0	1 232
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 389
	<b>746 372</b>	<b>759 832</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	658 250	647 064
Finansiella kostnader	60 521	64 905
Ökning av kortfristiga fordringar	701	11 148
Minskning av långfristiga skulder	12 500	66 725
Minskning av kortfristiga skulder	2 126	0
	<b>734 098</b>	<b>789 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>367 282</b>	<b>488 393</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-121 111</b>	<b>-30 010</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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ommålning av fastighetens tak samt renovering av husets balkonger genomförts

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Antal beviljade andrahandsuthyrningar 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	476	476	476	476
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	912	948	840	839
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 143	3 154	3 211	3 211
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	36	31	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	142	135	132	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	17	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	48	49	49
Soliditet (%)	10	14	15	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	-62	5	-57
Nettoomsättning (tkr)	740	744	718	718

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 m<sup>2</sup> bostäder och 190 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	843 633	0	0	843 633
Fond för yttre underhåll	493 363	109 200	-79 250	463 413
Balkongfond	-122 804	-134 750	0	11 946
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 214 192</b>	<b>-25 550</b>	<b>-79 250</b>	<b>1 318 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-725 390	-109 200	16 805	-632 995
Årets resultat	-70 086	-70 086	62 445	-62 445
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-795 476</b>	<b>-179 286</b>	<b>79 250</b>	<b>-695 440</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>418 716</b>	<b>-204 836</b>	<b>0</b>	<b>623 552</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 086
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-616 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-795 476</b>

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

114 000
<b>-681 476</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	739 888	743 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 103	3 100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>745 991</b>	<b>746 825</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-591 052	-585 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 198	-61 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 687	-97 687
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-755 937</b>	<b>-744 751</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-9 946</b>	<b>2 074</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 521	-64 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 140</b>	<b>-64 519</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-70 086</b>	<b>-62 445</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-70 086</b>	<b>-62 445</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 805 196	3 902 883
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 805 196</b>	<b>3 902 883</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 805 396</b>	<b>3 903 083</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	379 194	499 601
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 194</b>	<b>499 604</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 200	4 200
		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>383 394</b>	<b>503 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 188 790</b>	<b>4 406 887</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		843 633	843 633
Fond för yttre underhåll	Not 13	493 363	463 413
Balkongfond		-122 804	11 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 214 192</b>	<b>1 318 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-725 390	-632 995
Årets resultat		-70 086	-62 445
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-795 476</b>	<b>-695 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>418 716</b>	<b>623 552</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 14	2 597	1 232
		<b>2 597</b>	<b>1 232</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 633 375	3 645 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 633 375</b>	<b>3 645 875</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 500	12 500
Leverantörsskulder		63 022	36 404
Skatteskulder		12 535	25 657
Övriga skulder		1 004	1 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	45 041	60 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 102</b>	<b>136 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 188 790</b>	<b>4 406 887</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67år	67år
Fasad	30år	30år
Värmeanläggning	29år	29år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	551 986	551 986
Hyror lokaler	173 359	180 086
Hyror förråd	5 448	5 221
Värmeintäkter	6 469	6 469
Avgift andrahandsuthyrning	2 653	0
Öresutjämning	-28	-37
	<b>739 888</b>	<b>743 725</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 700	3 100
Övriga intäkter	2 403	0
	<b>6 103</b>	<b>3 100</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 188
	Fastighetskötsel gård beställning	0	938
	Städning entreprenad	22 656	20 427
	Städning enligt beställning	0	1 163
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
	Hissbesiktning	1 771	1 700
	Gård	700	600
	Serviceavtal	14 679	13 591
	Förbrukningsmateriel	1 213	2 167
		<b>53 518</b>	<b>43 774</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	26 325
	Tvättstuga	2 616	4 661
	VVS	0	39 923
	Elinstallationer	6 861	4 500
	Hiss	0	5 259
	Tak	3 951	0
		<b>13 428</b>	<b>80 667</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	114 000	79 250
		<b>114 000</b>	<b>79 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 421	48 674
	Värme	192 092	182 903
	Vatten	24 595	23 458
	Sophämtning/renhållning	35 564	25 308
		<b>304 672</b>	<b>280 343</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 699	12 454
	Bredband	47 680	45 025
		<b>61 379</b>	<b>57 479</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 055</b>	<b>43 725</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>591 052</b>	<b>585 238</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	13 250
	Föreningskostnader	825	0
	Styrelseomkostnader	1 800	0
	Förvaltningsarvode	37 934	36 568
	Administration	1 776	388
	Konsultarvode	7 525	7 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		<b>67 198</b>	<b>61 826</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har haft anställda.		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	44 867	44 867
	Förbättringar	52 820	52 820
		<b>97 687</b>	<b>97 687</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 967 034	5 967 034
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 967 034</b>	<b>5 967 034</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 064 151	-1 966 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 687	-97 687
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 161 838</b>	<b>-2 064 151</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 805 196</b>	<b>3 902 883</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	291 900	291 900
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 538 000	13 538 000
	Taxeringsvärde mark	22 862 000	22 862 000
		<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
	Lokaler	2 400 000	2 400 000
		<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	104 761	104 761
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 761</b>	<b>104 761</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-104 761	-104 761
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-104 761</b>	<b>-104 761</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		200	200	
			<b>200</b>	<b>200</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto		11 912	11 208	
	Klientmedel hos SBC		367 282	488 393	
			<b>379 194</b>	<b>499 601</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	SBC	0	4 200	6 420	4 200
			<b>4 200</b>	<b>6 420</b>	<b>4 200</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		463 413	354 213	
	Reservering enligt stadgar		109 200	109 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-79 250	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>493 363</b>	<b>463 413</b>	
<b>Not 14</b>	ÖVRIGA FONDER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Övriga fonder</b>				
	Vid årets början		1 232	0	
	lanspråktagande		1 365	1 232	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 597</b>	<b>1 232</b>	



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 000	2019-03-07
Handelsbanken	1,650 %	400 000	400 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,650 %	1 234 375	1 246 875	2020-09-30
Handelsbanken	1,700 %	500 000	500 000	2019-01-10
Handelsbanken	1,650 %	311 500	311 500	2019-03-04
Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 000	2019-03-14
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 645 875</b>	<b>3 658 375</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 500	-12 500	
		<b>3 633 375</b>	<b>3 645 875</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 583 375 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 505 000	4 505 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	5 483	5 601
Avgifter och hyror	39 558	55 062
	<b>45 041</b>	<b>60 663</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget större underhåll är planerat under 2019 utan enbart underhåll av löpande karaktär

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13 / 3 2019



Hans Johan Abrahamson  
*Ledamot*

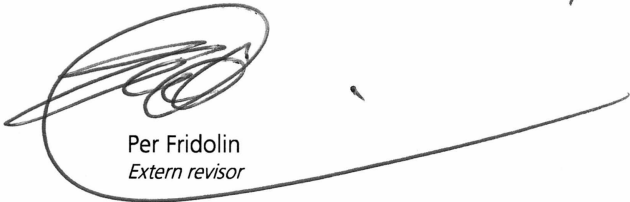


Amina Maria Ossoinak  
*Ledamot*



Lars Olov Rönöberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019



Per Fridolin  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kadetten 19  
Org.nr. 716416-5271

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 19 för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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.

#### 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 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 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 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 på fel, 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 fel, 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.

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 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 Bostadsrättsföreningen Kadetten 19 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 4 april 2019



Per Fridolin  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	552 000	551 986	552 000
Hyror lokaler	174 000	173 359	170 773
Hyror förråd	6 000	5 448	5 448
Värmeintäkter	7 000	6 469	6 500
Avgift andrahandsuthyrning	3 600	2 653	0
Öresutjämning	0	-28	0
Återbäring försäkringsbolag	3 000	3 700	0
Övriga intäkter	0	2 403	0
	<b>745 600</b>	<b>745 991</b>	<b>734 721</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-22 600	-22 656	-22 700
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 500	0
Hissbesiktning	-1 700	-1 771	-2 000
Gård	-3 000	-700	-3 000
Serviceavtal	-15 000	-14 679	-13 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 213	-3 000
	<b>-55 300</b>	<b>-53 518</b>	<b>-56 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-165 000
Tvättstuga	-3 500	-2 616	0
Elinstallationer	0	-6 861	0
Tak	0	-3 951	0
	<b>-83 500</b>	<b>-13 428</b>	<b>-165 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-114 000	0
	<b>0</b>	<b>-114 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-52 000	-52 421	-42 000
Värme	-195 000	-192 092	-181 800
Vatten	-23 000	-24 595	-23 000
Sophämtning/renhållning	-28 100	-35 564	-29 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	<b>-298 100</b>	<b>-304 672</b>	<b>-280 800</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-14 000	-13 699	-12 700
Bredband	-48 000	-47 680	-46 000
	<b>-62 000</b>	<b>-61 379</b>	<b>-58 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-44 055	-44 315
	<b>-45 000</b>	<b>-44 055</b>	<b>-44 315</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	0	-825	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 800	-3 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-37 934	-37 500
Administration	-2 000	-1 776	-2 000
Konsultarvode	0	-7 525	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 210	-4 300
	<b>-60 000</b>	<b>-67 198</b>	<b>-71 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-45 000	-44 867	-44 900
Förbättringar	-52 000	-52 820	-52 800
	<b>-97 000</b>	<b>-97 687</b>	<b>-97 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-700 900</b>	<b>-755 937</b>	<b>-775 015</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>44 700</b>	<b>-9 946</b>	<b>-40 294</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	0	300
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Utdelning korta placeringar	0	300	0
Låneräntor	-67 000	-60 520	-66 077
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	<b>-67 000</b>	<b>-60 140</b>	<b>-65 777</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-22 300</b>	<b>-70 086</b>	<b>-106 071</b>