

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Kadetten 13**  
716403-2158

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 13, 716403-2158, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, Kadetten 13, med adress Norrbackagatan 17 i Stockholm, upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Ordinarie styrelseledamöter

Malin Hefvelin (ordförande)  
Jan Nyvelius (sekreterare)  
Peter Walldour (kassör)  
Thomas Perlmann

#### Suppleanter

Daniel Nylund  
Johanna Tornblad

#### Internrevisor

Jan Enqvist

#### Valberedning

Leila Siponmaa  
Mikael Anveden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden. Styrelsen har därutöver haft löpande kontakter i föreningsärenden och har fattat vissa beslut via e-post.

Antalet medlemmar per 2018-12-31 var 28 st.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kadetten 13. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1909 och renoverades 1981.

Föreningen upplåter 16 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar AB. Tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

af w ll

## Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Inga arvoden eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

## Administration och skötsel

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen köper tjänster externt enligt följande:

- Fibernät för bredband: Zitius Service Delivery AB
- Funktionskontroll, fjärrvärme: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Fastighetsjour: Securitas Sverige AB
- Hissunderhåll: St Eriks Hiss AB
- Kabel-TV: Com Hem AB
- Städning: Strelac AB

## Underhåll

Underhållet av fastigheten, och budgeteringen av detta, bygger på den underhållsplan som utarbetats och hålls aktuell av styrelsen.

Inget underhåll har genomförts under året.

## Flerårsöversikt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	746	746	742	709
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	82	-100	-150
Soliditet (%)	31,4	29,4	27,8	29,8

*Handwritten signatures*

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 292 396	272 212	-4 487 390	81 918	1 159 136
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		80 482	-80 482		
Balanseras i ny räkning			81 918	-81 918	
Årets resultat				71 034	71 034
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 292 396</b>	<b>352 694</b>	<b>-4 485 954</b>	<b>71 034</b>	<b>1 230 170</b>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-4 485 954
Årets resultat	71 034
<b>Totalt</b>	<b>-4 414 920</b>
Avsättning till yttre fond	155 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-4 569 920
<b>Summa</b>	<b>-4 414 920</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*ATP*

*med el*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	746 054	746 366
Övriga rörelseintäkter	3	-	15 909
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>746 054</b>	<b>762 275</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-542 807	-568 421
Övriga externa kostnader	5	-19 030	-17 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 072	-73 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-654 909</b>	<b>-659 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 145</b>	<b>102 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 348	3 643
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 459	-24 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 111</b>	<b>-20 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 034</b>	<b>81 918</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 034</b>	<b>81 918</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>71 034</b>	<b>81 918</b>

gr pwa

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 414 242	3 490 670
Inventarier, maskiner och installationer	7	60 009	76 653
Summa materiella anläggningstillgångar		3 474 251	3 567 323
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 474 251	3 567 323
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		18	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 842	30 328
Summa kortfristiga fordringar		15 860	30 511
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		428 499	344 181
Summa kassa och bank		428 499	344 181
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		444 359	374 692
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 918 610	3 942 015

op  
Guder

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 292 396	5 292 396
Fond för yttre underhåll		352 694	272 212
Summa bundet eget kapital		5 645 090	5 564 608
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 485 954	-4 487 390
Årets resultat		71 034	81 918
Summa ansamlad förlust		-4 414 920	-4 405 472
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 230 170</b>	<b>1 159 136</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 500 000	2 653 800
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 653 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		705	-
Leverantörsskulder		39 299	28 256
Skatteskulder		2 213	2 500
Övriga skulder		70 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 223	98 323
Summa kortfristiga skulder		188 440	129 079
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 918 610</b>	<b>3 942 015</b>

*mm m/ko*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Ventilation	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Maskiner, tvättmaskin	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*OP* *ow el*



## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	593 639	593 652
Hyror	147 851	145 620
Övriga hyresintäkter	4 564	7 094
	<u>746 054</u>	<u>746 366</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	-	15 909
Summa	-	<u>15 909</u>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	15 714	8 101
Städning	18 840	25 085
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 018	10 320
Snöröjning	-	11 813
Reparationer	37 079	27 467
El	40 183	32 922
Uppvärmning	185 707	176 641
Vatten	21 503	20 514
Sophämtning	19 032	17 423
Försäkringspremie	42 017	40 365
Fastighetsavgift bostäder	21 392	21 040
Fastighetsskatt lokaler	8 850	8 850
Övriga fastighetskostnader	14 720	451
Kabel-tv/Bredband/IT	37 101	37 054
Förvaltningsarvode ekonomi	49 232	47 885
Övriga externa tjänster	7 419	7 972
	<u>542 807</u>	<u>493 903</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	45 764
Övrigt	-	28 754
		<u>74 518</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>542 807</u>	<u>568 421</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	7 842	7 619
Konsultarvode	11 188	10 125
Summa	<u>19 030</u>	<u>17 744</u>

*Handwritten signatures and initials.*

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	4 313 886	4 313 886
-Ombyggnad	469 617	469 617
-Mark	236 545	236 545
	<u>5 020 048</u>	<u>5 020 048</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 529 378	-1 472 582
-Årets avskrivning enligt plan	-76 428	-56 796
	<u>-1 605 806</u>	<u>-1 529 378</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 414 242</b>	<b>3 490 670</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	11 393 000	11 393 000
Mark	21 692 000	21 692 000
	<u>33 085 000</u>	<u>33 085 000</u>
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	885 000	885 000
	<u>33 085 000</u>	<u>33 085 000</u>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 513	282 513
	<u>282 513</u>	<u>282 513</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 860	-189 216
-Årets avskrivning enligt plan	-16 644	-16 644
	<u>-222 504</u>	<u>-205 860</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 009</b>	<b>76 653</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2018	2017
Avräkningskonto Fastighetsägarna	428 499	344 181
<b>Summa</b>	<b>428 499</b>	<b>344 181</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB	2029-12-31	0,82%	250 000	44 000	294 000
SEB	2029-12-31	0,85%	700 000	65 000	765 000
SEB	2029-12-31	0,97%	700 000	44 800	744 800
SEB	2020-10-28	0,70%	850 000		850 000
			<u>2 500 000</u>		<u>2 653 800</u>

gm m/et

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 840 000	5 840 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 840 000</b>	<b>5 840 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

gm CW Al

## Underskrifter

Stockholm 2019 - 04 - 08

Jan Nyvelius



Malin Hefvelin



Thomas Perlmann



Peter Walldour

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04 - 14



Jan Enqvist

Av föreningen vald revisor

