

Årsredovisning

BF Kadetten 22 upa

702001-0596

Styrelsen för BF Kadetten 22 upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar sedan 1920 fastigheten Kadetten 22 i Stockholms kommun. Av föreningens 19 lägenheter är samtliga upplåtna med andelsrätt. Föreningen har två lokaler vilka är upplåtna som hyresrätter. Antalet medlemmar i föreningen var under året 30. Två överlåtelser har skett under året.

Avgifter

Avgiften sänktes med 10 procent från och med 1 januari 2019.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB från och med 2015. Övrig förvaltning handhas genom ett antal upphandlingar av entreprenörer.

Fastighetsunderhåll

Föreningen har följt den underhållsplan som gällt för perioden 2017-2027.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Dessutom har nytt klinker på golvet lagts in i tvättstugan och torkskåp och mangel har bytts ut. Stampspolning och OVK-besiktning genomfördes under våren.

Föreningen har tecknat nytt avtal på 5 år med The Factory of Design. Nya avtalet gäller från och med 1 april 2019.

Föreningen har från och med 14 juni tecknat ett underhållsavtal med Entema AB för maskinerna i tvättstugan.

Under året har styrelsen informerat alla medlemmar om styrelsens arbete via fem medlemsbrev.

Planerade underhåll kommande år

Under kommande verksamhetsår planeras belysningen återställas på innegården. En energideklaration kommer att genomföras i början av 2019.

Styrelse

Styrelsen har under året 9 protokollförda möten och en årsstämma. Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ledamot, Björn Carlberg (ordf)

Ledamot, Agneta Andersson

Ledamot, Therese Ekström

Ledamot, Anna Gärdin

Suppleant, Esse Manesh

Suppleant, Mattias Wessman

Suppleant, Ragnar Sävfors

Av föreningen vald revisor har varit Sasha Hakami.

Yttre fond

lanspråkstagande av yttre fonden i samband med renoveringen av tvättstugan.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	747	746	736	748
Resultat efter finansiella poster	151	51	94	104
Soliditet %	62	60	59	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 267 050	1 100 005	273 710	277 958	51 298
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				51 298	-51 298
Förändring av yttre fond lanspråkstagande av yttre fond			81 000 -141 404	-81 000	
Årets resultat					151 331
Belopp vid årets utgång	1 267 050	1 100 005	213 306	248 256	151 331

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	248 255
Årets resultat	151 331
<i>Summa</i>	<i>399 586</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond 0,3% av tax.värde	81 000
Balanseras i ny räkning	318 586
<i>Summa</i>	<i>399 586</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		638 714	648 464
Hysesintäkter och övrigt		108 636	98 312
Summa rörelseintäkter		747 350	746 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-471 317	-534 537
Personalkostnader	4	-24 312	-25 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-71 000	-96 500
Summa rörelsekostnader		-566 629	-656 211
Rörelseresultat		180 721	90 565
Finansiella poster			
Räntekostnader		-29 390	-39 267
Summa finansiella poster		-29 390	-39 267
Resultat efter finansiella poster		151 331	51 298
Resultat före skatt		151 331	51 298
Årets resultat		151 331	51 298

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 506 000	4 573 000
Inventarier, verktyg och installationer		30 813	34 813
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 536 813	4 607 813
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 300	2 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		4 539 113	4 610 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		226	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 863	16 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 089	16 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	281 231	292 927
<i>Summa kassa och bank</i>		281 231	292 927
Summa omsättningstillgångar		289 320	309 727
SUMMA TILLGÅNGAR		4 828 433	4 919 840

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	1 267 050	1 267 050
Upplåtelseavgifter	1 100 005	1 100 005
Fond för yttre underhåll	213 306	273 710
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 580 361</i>	<i>2 640 765</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	248 255	277 958
Årets resultat	151 331	51 298
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>399 586</i>	<i>329 256</i>
Summa eget kapital	2 979 947	2 970 021
Långfristiga skulder 8		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 697 017	1 797 025
Summa långfristiga skulder 9	1 697 017	1 797 025
Kortfristiga skulder		
Förskott på hyror/avgifter	27 689	28 592
Leverantörsskulder	50 312	52 488
Aktuella skatteskulder	71 870	70 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 598	1 630
Summa kortfristiga skulder	151 469	152 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 828 433	4 919 840

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Principerna har varit oförändrade jämfört med tidigare år, dock har årsredovisningen anpassats för att uppnå större läsbarhet.

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Elkostnader	37 853	29 109
	Uppvärmning	131 476	137 094
	Vatten och avlopp	19 876	17 508
	Renhållning	16 422	21 945
	Städning	23 400	3 413
	Reparationer och underhåll	217 192	173 921
	lanspråktagen yttre fond	-141 404	-
	Fastighetsskatt/avgift	37 186	35 042
	Fastighetsförsäkring	22 854	21 179
	TV/Bredband	57 856	57 856
	Redovisningstjänster	28 997	29 168
	Övriga kostnader	6 698	4 210
	Hissar	12 911	4 093
	Summa	471 317	534 538

Not 3 Utfört underhåll

Utfört underhåll År
 2008 Nya balkonger
 2009 Fjärrvärmeanläggningsbyte
 2010 Rökkanalsrenovering
 2011 Målning av port och entré
 2011 Målning av fönster mot gatan
 2012 Uppförande av trädäck på gården
 2012 Reparation av elslingor i stuprör
 2013 Byte av samtliga radiatortermostater
 samt värmeinjustering
 2013 Installation av avgasningsanläggningen
 till fjärrvärmeanläggning
 2013 Målning av tak mot söder samt
 utsatta partier mot norr
 2014 Reparation av rörläckage mellan
 tvättstuga och gårdsbrunn
 2015 Sotning kakelugnar
 2015 Målning i tvättstugan
 2015 Nya tvättmaskiner
 2016 Målning av väggar i övernattnings-
 lokalen
 2016 Nytt golv i övernattningslokalen
 2016 Reparation av takspricka och sprickor
 under vädringsbalkongerna
 2016 Reparation av snörasskydd + takstegar
 2016 Reparation av rör i soprum
 2017 Ny torktumlare
 2017 Reparation av rör i källaren
 2017 Reparation av golv i entré samt
 slipning av golv i entré och våningsplan
 2018 Lagt in klinkergolv i tvättstugan
 2018 Nytt torkskåp och mangel

Not 4 Styrelsearvoden	2018	2017
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Arvoden	18 500	19 500
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>18 500</i>	<i>19 500</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader	5 812	5 674
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>24 312</i>	<i>25 174</i>

Not 5 Avskrivningar

Byggnader	0,75 procent, antal år 135
Värmeanläggning	10 procent, antal år 10.
Elanläggning	5 procent, antal år 20.
Kabel-TV/bredband	10 procent, antal år 10.
Torktumlare	10 procent, antal år 10.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 965 142	7 965 142
Utgående anskaffningsvärden	7 965 142	7 965 142
Ingående avskrivningar	-3 668 442	-3 575 442
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-67 000	-93 000
Utgående avskrivningar	-3 735 442	-3 668 442
Ingående anskaffningsvärden mark	276 300	276 300
Utgående nedskrivningar	276 300	276 300
Redovisat värde	4 506 000	4 573 000
Taxeringsvärden	32 295 000	32 295 000

Boyttan utgör 1048 kvm. Lokalyttan för uthyrning utgör 71 kvm. Byggår är 1913.

Not 7	Kassaflöde, driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Hyror/avgifter	747 350	746 777
	Driftskostnader	-471 317	-534 538
	Arvoden	-24 312	-25 174
	Räntor	-29 390	-39 267
	Amortering	-100 008	-89 589
	Likviditetsförändring	122 323	58 209
	Yttre fond	-81 000	-81 000
	Förändring av kassaflödet	163 646	35 418

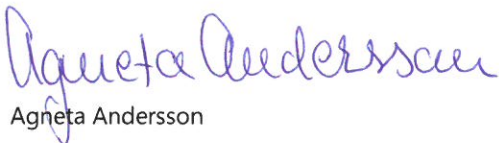
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	7 040 600	7 040 600

Not 9	Upptagna lån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån, Swedbank, fast ränta 1,62% förfaller 2020-01-24	-416 500	-446 500
	Lån, Swedbank, fast ränta 1,62% förfaller 2020-01-24	-589 000	-589 000
	Lån, Swedbank, rörlig ränta 1,17 %	-342 844	-377 848
	Lån, Swedbank, fast ränta 1,62% förfaller 2020-01-24	-348 673	-383 677
		-1 697 017	-1 797 025

Av lånen förfaller 100 008 kr inom ett år. Av lånen förfaller 1 196 977kr senare än fem år.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 11/3-19

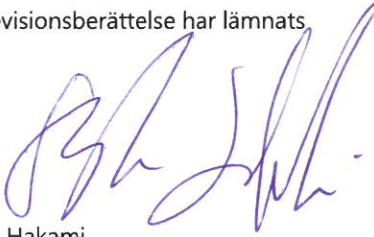

Agneta Andersson


Björn Carlberg


Therese Ekström


Anna Gärdin

Min revisionsberättelse har lämnats.


Sasha Hakami
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsföreningen Kadetten 22 UPA

Org nr 702001-0596

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsföreningen Kadetten 22 UPA för år 2018. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

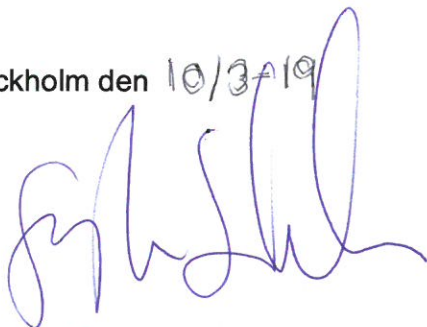
Revisionen har utfört i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter, En revision innefattar att granska ett urval av underlagen och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är i enlighet med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen, disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/3/19



Sasha Hakami
Interna revisor

