



Årsredovisning 2019

Brf Kadetten 16

Org. 716421-8492

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Tomtebogatan 32, 113 38 Stockholm
styrelsen@kadetten16.se
www.kadetten16.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Kadetten 16 i Stockholms kommun förvärvades 2002-12-11

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tomtebogatan 32. Fastigheten byggdes 1909 och har värdeår 1983.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 577 kvm, varav 2 259 kvm utgör lägenhetsyta och 318 kvm lokalyta. I föreningen finns garage med 8 platser. Garaget hyrs ut i sin helhet till det av föreningen helägda KADPARK AB som i sin tur hyr ut parkeringar såväl till föreningens medlemmar som till externa hyresgäster. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning

- 8 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Samtliga 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler:
Kontor om 48 kvm till Designbyran Evoke AB
Garage om 270 kvm till Kadpark AB

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014/2015, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1983
Fasadrenovering	1983
Bygge av vindslägenheter	2004
Målning av tak	2005
Målning av fönster	2005
Balkongbygge	2008
Gårdsrenovering	2011-2012
Garagebygge	2011-2012
OVK	2017
Takarbete	2018
Byta avloppsrör i källare	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Nytorget Fastigheter AB. Skötsel av hissen har föreningen tecknat avtal med Hiss-Craft i Sverige AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-01-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Antalet nyutskrivna medlemmar är 7 och antalet medlemmar som utträtt är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mathias Collén	ledamot/ordf.
Lena Janmyr	ledamot/kassör
Henrik Nilsson	ledamot/sekr.
Bo Thorp	ledamot
Jakko Patrakka	ledamot
Anna Nilsson	suppleant
Karin Hjalmer	suppleant

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB valts.

Valberedningen består av Agneta Nilsson och Maria Waldenström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Efter förfrågningar från medlemmar att få köpa loss gemensamma utrymmen från föreningen har styrelsen undersökt vilka möjligheter som finns. För detta arbete har Gleipnergruppen AB anlåtats för att få en korrekt bild över möjligheterna.

Föreningens samtliga lån har förhandlats under året och styrelsen har lyckats att sänka räntekostnaden väsentligt. Resultatet av detta kommer att synas under 2020.

Styrelsen har genomfört en värmerådgivning under året för att undersöka möjligheten att minska kostnaden för fjärrvärmen. Resultatet av rådgivningen är att vi utnyttjar den värme som vi använder i fastigheten på ett bra sätt och ligger bra till jämfört med liknande fastigheter. För att minska kostnaderna skulle större investeringar behöva göras.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst vilket är bättre än föregående år då föreningen gjorde en förlust. Största anledningen till skillnaden är att föreningen under 2019 haft minskade driftskostnader i form av underhåll av fastigheten.

Föreningens största kostnadspost är fjärrvärmen och den har under året legat på samma nivå som föregående år. Räntekostnaden som är en annan stor kostnadspost har minskat jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Man har under året gjort löpande amorteringar på fastighetslånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under året har följande underhåll genomförts i fastigheten:

Stor glipta plåtsmygar runt om garageportar åtgärdats.
Elarbeten i fastigheten.
Avloppet och golvbrunn bytt i tvättstugan.
Avlopp och pipa till kranen i källaren bytt.
Besiktning av tryckkärl.
Översyn av fläktar.

Handwritten notes in blue ink: "W", "M", "H", "S", "P", "g".

Handwritten signature in blue ink.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 153 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Följande underhåll är planerat att genomföras 2020:

Filmning av stammarna	28 Kkr
Lagning av sprickor i fasaden	75 Kkr
Övriga åtgärder i fasad	50 Kkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 987 345	618 843	2 146 315	-3 587 448	-237 679	33 927 376
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			204 600	-204 600		
lanspråktagande yttre fond			-300 000	300 000		
Balanseras i ny räkning				-237 679	237 679	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					140 614	140 614
Belopp vid årets utgång	34 987 345	618 843	2 050 915	-3 729 728	140 614	34 067 990

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 741	1 717	1 704	1 719	1 721
Resultat efter finansiella poster, Kkr	141	-238	-42	233	254
Soliditet, %	70,2	70,0	70,1	69,9	69,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	626	626	627	626	626
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 219	6 264	6 317	6 354	6 751
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 467	15 467	15 488	15 467	15 484
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,18	1,35	1,36	1,45	1,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,1	30,1	30,4	30,4	32,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten number 9.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 729 728
Årets resultat	140 614
	<hr/>
	-3 589 114
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	281 886
I ny räkning överföres	-3 871 000
	<hr/>
	-3 589 114

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

am
D

JP

W

g

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 730 117	1 705 813
Övriga rörelseintäkter	3	11 100	11 100
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 741 217	1 716 913
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-900 023	-1 332 515
Övriga externa kostnader	5	-190 749	-101 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 317	-327 611
Summa rörelsens kostnader		-1 433 089	-1 761 972
Rörelseresultat		308 128	-45 059
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-167 514	-192 620
Summa finansiella poster		-167 514	-192 620
Resultat efter finansiella poster		140 614	-237 679
Årets resultat		140 614	-237 679

ml

JS

N

PP

Q

g

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 693 913	46 997 522
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>331 106</u>	<u>369 814</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		47 025 019	47 367 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	250 000	250 000
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 800	252 800
Summa anläggningstillgångar		47 277 819	47 620 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 187	0
Övriga fordringar		13 147	11 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>49 568</u>	<u>43 664</u>
Summa kortfristiga fordringar		66 902	55 577
Kassa och bank		1 174 134	823 703
Summa omsättningstillgångar		1 241 036	879 280
SUMMA TILLGÅNGAR		48 518 855	48 499 416

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten number 9

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 606 188	35 606 188
Yttre fond	2 050 915	2 146 315
Summa bundet eget kapital	37 657 103	37 752 503
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 729 728	-3 587 448
Årets resultat	140 614	-237 679
Summa fritt eget kapital	-3 589 114	-3 825 127
Summa eget kapital	34 067 989	33 927 376
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	13 974 996	14 066 746
Summa långfristiga skulder	13 974 996	14 066 746
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	91 750	103 000
Leverantörsskulder	96 874	103 623
Aktuell skatteskuld	8 685	1 261
Övriga skulder	23 776	14 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 785	282 533
Summa kortfristiga skulder	475 870	505 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 518 855	48 499 416

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller initials above it.

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	308 128	-45 059
Avskrivningar	342 317	327 611
Erlagd ränta	-167 514	-192 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	482 931	89 932
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 187	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 137	2 198
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-6 749	-68 089
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-11 425	142 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 433	166 492
Investeringsverksamheten		
Årets fastighetsförbättringar	0	-331 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-331 445
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-103 000	-99 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 000	-99 250
Förändring av likvida medel	350 433	-264 203
Likvida medel vid årets början	823 703	1 087 906
Likvida medel vid årets slut	1 174 135	823 703

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, med undantag för avskrivningar på byggnad. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1, 2, 4, 10 resp. 20 %
Inventarier	20 %
Installationer	4 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	1 415 280	1 415 280
	Balkong/terassavgifter	16 200	16 200
	Hyresintäkter lokaler	112 796	110 373
	Hyresintäkter garage	171 200	152 000
	Överlåtelseavgifter	3 457	3 414
	Övriga intäkter	11 185	8 546
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 730 118	1 705 813
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga rörelseintäkter	11 100	11 100
	Summa övriga rörelseintäkter	11 100	11 100

n m P
[Handwritten signature]

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	35 684	35 682
	Städ och entrémattor	52 925	51 916
	Hiss	16 273	30 230
	El	61 042	62 589
	Fjärrvärme	288 054	288 686
	Vatten	53 820	54 427
	Sophämtning	29 489	35 123
	Kabel-TV och bredband	81 184	74 277
	Reparationer och underhåll	130 893	546 804
	Fastighetsskatt/avgift	75 422	66 762
	Fastighetsförsäkring	37 845	44 917
	Övriga driftkostnader	37 392	41 102
	Summa driftkostnader	900 023	1 332 515

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	57 460	56 388
	Revisionsarvode	27 410	26 732
	Bankkostnader	2 176	2 163
	Konsultarvoden/advokatkostnader	86 389	4 444
	Avgift Brf-organisation	5 124	5 064
	Övriga externa kostnader	12 190	7 055
	Summa övriga externa kostnader	190 749	101 846

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 425 739	51 094 294
	Fastighetsförbättringar	0	331 445
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 425 739	51 425 739
	Ingående avskrivningar	-4 428 217	-4 140 478
	Årets avskrivningar	-303 609	-287 739
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 731 826	-4 428 217
	Utgående redovisat värde	46 693 913	46 997 522
	Redovisat värde byggnader	24 333 599	24 471 165
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	6 201 797	6 367 840
	Redovisat värde mark	16 158 517	16 158 517
	Summa redovisat värde	46 693 913	46 997 522
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	93 962 000	68 200 000
	varav byggnader:	32 137 000	27 092 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 045 461	1 045 461
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045 461	1 045 461
	Ingående avskrivningar	-675 647	-635 775
	Försäljningar/utrangeringar	-35 207	0
	Årets avskrivningar	-3 501	-39 872
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-714 355	-675 647
	Utgående redovisat värde	331 106	369 814

Not 8	Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte	Redovisat värde
	556881-8792	100	250 000
	Kadpark 16 AB		
	Summa andelar i koncernföretag		250 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	14 466	5 273
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 724	14 365
	Förutbetald bredbandskostnad	20 378	20 279
	Övr förutbet kostn o uppl int	0	3 747
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 568	43 664

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	352 000	412 000
	Amortering efter 5 år	13 622 996	13 654 746
	Summa långfristiga skulder	13 974 996	14 066 746

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-04	0,75	3 750	643 750
Stadshypotek	2020-12-01	0,43		4 949 996
Stadshypotek	2020-12-02	0,42	38 000	3 648 000
Stadshypotek	2020-12-02	0,42	50 000	4 825 000
Summa			91 750	14 066 746
Avgår kortfristig del				91 750
Summa långfristiga skulder				13 974 996

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	166 085	172 919
	Upplupna räntekostnader	5 834	16 017
	Fjärrvärme	35 753	38 828
	El	4 443	6 406
	Övr uppl kostr o förutbet int	42 670	48 363
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 785	282 533

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 200 000	20 200 000
	Summa ställda säkerheter	20 200 000	20 200 000

Stockholm 2020- 04-10



Bo Thorp



Mathias Collén



Lena Janmyr



Jaakko Patrakka



Henrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020.

Baker Tilly Mapema AB



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR