

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Kadetten 13

716403-2158

Räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

<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 2017.

### 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

Fredrik Lundberg  
Daniel Nylund  
Johanna Tornblad

#### Internrevisor

Jan Enqvist

#### Valberedning

Leila Siponmaa  
Mikael Anveden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2017.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 5 protokollförda sammanträden. Styrelsen har därtöver haft löpande kontakter i föreningsärenden och har fattat vissa beslut via e-post.

Antalet medlemmar per 2017-12-31 var 30 st.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

### 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. Tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

## 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.

Kostnaden för underhåll har under året uppgått till 75 tkr. Detta innefattar primärt underhåll av föreningens gemensamma utrymmen.

## Flerårsöversikt

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	746	742	709	641
Resultat efter finansiella poster (tkr)	82	-100	-150	-160
Soliditet (%)	29,4	27,8	29,8	32,4

## 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	327 137	-4 442 201	-100 114	1 077 218
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		-54 925	54 925		
Balanseras i ny räkning			-100 114	100 114	
Årets resultat				81 918	81 918
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 292 396</b>	<b>272 212</b>	<b>-4 487 390</b>	<b>81 918</b>	<b>1 159 136</b>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-4 487 390
Årets resultat	81 918
<b>Totalt</b>	<b>-4 405 472</b>
Avsättning till yttre fond	155 000
Uttag ur yttre fond	-74 518
Balanseras i ny räkning	-4 485 954
<b>Summa</b>	<b>-4 405 472</b>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	746 366	742 401
Övriga rörelseintäkter	3	15 909	7 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>762 275</u>	<u>749 447</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-568 421	-728 216
Övriga externa kostnader	5	-17 744	-5 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 440	-93 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-659 605</u>	<u>-826 624</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>102 670</u>	<u>-77 177</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 643	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	4 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 409	-27 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-20 752</u>	<u>-22 937</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>81 918</u>	<u>-100 114</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>81 918</u>	<u>-100 114</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>81 918</u>	<u>-100 114</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 490 670	3 547 466
Inventarier, maskiner och installationer	7	76 653	93 297
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 567 323</u>	<u>3 640 763</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 567 323</u>	<u>3 640 763</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		183	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>30 328</u>	<u>14 609</u>
Summa kortfristiga fordringar		30 511	14 792
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	<u>344 181</u>	<u>214 875</u>
Summa kassa och bank		344 181	214 875
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>374 692</u>	<u>229 667</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 942 015</u>	<u>3 870 430</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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		272 212	327 137
Summa bundet eget kapital		5 564 608	5 619 533
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 487 390	-4 442 201
Årets resultat		81 918	-100 114
Summa ansamlad förlust		-4 405 472	-4 542 315
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 159 136</b>	<b>1 077 218</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 653 800	2 653 800
Summa långfristiga skulder		2 653 800	2 653 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		28 256	45 270
Skatteskulder		2 500	274
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 323	93 688
Summa kortfristiga skulder		129 079	139 412
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 942 015</b>	<b>3 870 430</b>

## 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	593 652	593 652
Hyror	145 620	144 075
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	-	4 674
Övriga hyresintäkter	7 094	
	<b>746 366</b>	<b>742 401</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	15 909	-
Övrigt	-	7 046
<b>Summa</b>	<b>15 909</b>	<b>7 046</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	8 101	18 794
Städning	25 085	15 895
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 320	11 733
Snöröjning	11 813	-
Reparationer	27 467	56 789
EI	32 922	30 812
Uppvärmning	176 641	180 791
Vatten	20 514	19 164
Sophämtning	17 423	18 423
Försäkringspremie	40 365	38 525
Fastighetsavgift bostäder	21 040	20 288
Fastighetsskatt lokaler	8 850	8 850
Övriga fastighetskostnader	451	6 272
Kabel-tv/Bredband/IT	37 054	36 876
Förvaltningsarvode ekonomi	47 885	46 996
Övriga externa tjänster	7 972	8 083
	<b>493 903</b>	<b>518 291</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	45 764	-
Fönster	-	209 925
Övrigt	28 754	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>568 421</b>	<b>728 216</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	7 619	5 341
Konsultarvode	10 125	-
<b>Summa</b>	<b>17 744</b>	<b>5 341</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
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>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 472 582	-1 396 153
-Årets avskrivning enligt plan	-56 796	-76 429
	<u>-1 529 378</u>	<u>-1 472 582</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 490 670</b>	<b>3 547 466</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

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	282 513	282 513
	<u>282 513</u>	<u>282 513</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-189 216	-172 578
-Årets avskrivning enligt plan	-16 644	-16 638
	<u>-205 860</u>	<u>-189 216</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 653</b>	<b>93 297</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Avräkningskonto Fastighetsägarna	344 181	214 875
<b>Summa</b>	<b>344 181</b>	<b>214 875</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB		1,09%	294 000		294 000
SEB		0,80%	765 000		765 000
SEB		0,95%	744 800		744 800
SEB		1,00%	850 000		850 000
			<u>2 653 800</u>		<u>2 653 800</u>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

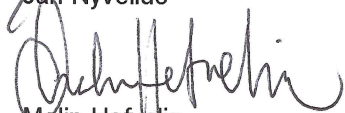
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2018 - 03-08



Jan Nyvelius



Malin Hefvelin

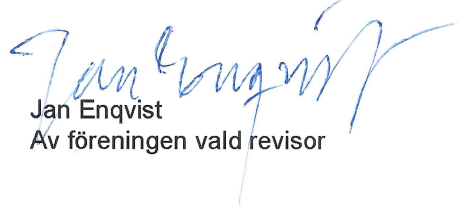


Thomas Perlmann



Peter Walldour

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 04-05



Jan Enqvist  
Av föreningen vald revisor

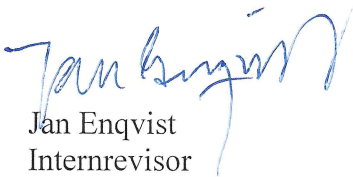


## Revisionsrapport BRF Kadetten 13, verksamhetsåret 2017

Jag har granskat bokföring och verifikationer 2017-01-01 – 2017-12-31 och inte funnit skäl till anmärkning. Jag har vidare tagit del av protokoll från styrelsearbetet och funnit endast överensstämmelse mellan beslut och åtgärder.

Jag föreslår därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för perioden.

Stockholm 2018-04-05



Jan Enqvist  
Internrevisor