

BRF KADETTEN 15

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Kadetten 15

702001-0612

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kadetten 15, Tomtebogatan 30, 113 38 Stockholm med organisationsnummer 702001-0612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220101-20221231.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har enligt stadgarna som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och uthyra lokaler till nyttjande.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006 men hade sedan tidigare funnits som en bostadsförening upa sedan 1923. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB och den ekonomiska förvaltningen av Fastighetsägarna Service. Föreningen äger fastigheten Kadetten 15 omfattande adresserna Tomtebogatan 30 samt gårdshuset 30 A och 30 B. Fastigheten uppfördes 1906-1910 och är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Specificering av innehavet:

- 33 lägenheter, bostadsrätt, totalyta 2 617 kvm
- 4 lokaler, hyresrätt, totalyta 415 kvm
- 0 hyresrätter, bostäder
- 0 parkeringsplatser

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 maj 2022. Stämman hölls utomhus på gården, ett 20-tal medlemmar närvarade.

Vid stämman valdes följande personer att ingå i styrelsen, som efter konstituering fick följande utseende:

Mats Alendal	ordförande (omval)
Björn Suneson	sekreterare (omval)
Per Johansson	kassör (omval)
Anton Rundgren	ledamot (omval)
Alexander Jamal	ledamot (nyval)
Sofia Wikström	suppleant (omval)

702001-0612

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Mötena har hållits såväl över nätet som hemma hos ledamöterna. Internrevisor har varit Andreas Asplund (nyval), suppleant har saknats och Joakim Häll, Bo Revision har varit externrevisor. Föreningen har under året saknat valberedning. Medlemmarnas kontaktperson gentemot fastighetsförvaltare Jensen och ansvarig för tvättstugan har varit Björn Suneson. I gårds/trädgårdsgruppen har ingått Karin Hall och Sophia Ahlner, blomvattnare i gårdshusen har varit Marie Johansson och i gathuset Sophia Ahlner.

Genomförda större investeringar och underhåll över åren

- 1985-86 Fastighetsombyggnad inklusive stambyte och hissinstallation
- 2004 Installation av bredband
- 2009-2010 Expansionskärl i värmecentral byttes
- 2011 Ny fjärrvärmecentral installerades
- 2012-2013 Ombyggnad av fastighetens tak, både gat- och gårdshus
- 2013-2014 Ommålning av trappuppgång A och B
- 2014 Fönstermålning och fönsterrenovering i hela fastigheten, renovering av entréport, byte av gamla termostater och kontroll av element.
- 2015 Ventilationssystemet uppdaterades med ett nytt ventilationsaggregat
- 2016 Ommålning av trappuppgången i gathuset
- 2019 Gathusets vådringsbalkonger renoverade
- 2020 "Råttgiljotin" installerad på avloppsstam
- 2020 Gårdsbjälklaget inspekterat- är i gott skick och behöver inte renoveras på många år

Avgifterna hölls oförändrade under 2022 och har varit oförändrade sedan 2013. Från 1 januari 2023 höjdes de med 20 procent i samband med att föreningens totala lån på 10 miljoner kronor med en ränta på 0,59 procent löpt ut och placerats om till ett nytt 2-årigt lån med en fast ränta på 3,70 procent. Avgiftshöjningen motiverades också av stigande kostnader för bl a värme, vatten, el och sophämtning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Soprummet uppsnyggt och ombyggt för fullständig källsortering
- Nytt inpasseringssystem med blipp infört i gatu- och gårdsentréer, tvättstuga och soprum, det senare också försetts med dörröppnare
- Ommålning av fönster (översta våningarna) och balkonger
- Anticimex har genomfört fuktmätning i kök och badrum i samtliga lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Tre lägenhetsöverlåtelse skedde under 2022 jämfört med fem under 2021. Vid årsskiftet var antalet medlemmar 52 (51). Vid årsskiftet fanns två godkända andrahandsuthyrningar.

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick. Fönstermålningen planeras fortsätta till sommaren/hösten och då målas även taken till gårdsentréerna, allt klart 2023. OVK-besiktning planerad under 2023. Styrelsen följer en tioårig underhållsplan med syfte att genomföra ett förebyggande underhåll och samtidigt långsiktigt ha kontroll över ekonomin.

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt	479 kr / kvm
Skuldsättning per kvadratmeter	3298 kr / kvm
Sparande per kvadratmeter	87 kr / kvm
Räntekänslighet	8 %
Energikostnad per kvadratmeter	202 kr / kvm

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 984	1 970	1889	1914
Resultat efter fin. poster (tkr)	-941	319	-91	-461
Soliditet (%)	54,4	56,4	54,9	55

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 353 725	8 324 661	646 963	-1 058 519	318 636	13 585 466
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			337 950	-337 950		
Balanseras i ny räkning				318 636	-318 636	
Årets resultat					-940 551	-940 551
Belopp vid årets utgång	5 353 725	8 324 661	984 913	-1 077 833	-940 551	12 644 915

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 077 833
Årets resultat	-940 551
Totalt	-2 018 384
Avsättning till yttre fond	337 950
Uttag ur yttre fond	-941 845
Balanseras i ny räkning	-1 414 489
Summa	-2 018 384

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 984 175	1 970 463
Övriga rörelseintäkter	3	740	3 400
Summa rörelseintäkter		1 984 915	1 973 863
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 526 663	-1 219 894
Övriga externa kostnader	5	-22 622	-54 205
Personalkostnader och arvoden	6	-64 066	-63 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 232	-263 248
Summa rörelsekostnader		-2 876 583	-1 601 012
Rörelseresultat		-891 668	372 851
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 430	9 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		710	357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 023	-63 592
Summa finansiella poster		-48 883	-54 215
Resultat efter finansiella poster		-940 551	318 636
Resultat före skatt		-940 551	318 636
Skatter			
Årets resultat		-940 551	318 636

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 104 593	22 367 825
Inventarier, maskiner och installationer	8	245 625	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 350 218	22 367 825
Summa anläggningstillgångar		22 350 218	22 367 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		978	-
Övriga fordringar	9	830 034	1 600 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 776	103 668
Summa kortfristiga fordringar		902 788	1 704 186
Summa omsättningstillgångar		902 788	1 704 186
SUMMA TILLGÅNGAR		23 253 006	24 072 011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 678 386	13 678 386
Fond för yttre underhåll		984 913	646 963
Summa bundet eget kapital		14 663 299	14 325 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 077 833	-1 058 519
Årets resultat		-940 551	318 636
Summa fritt eget kapital		-2 018 384	-739 883
Summa eget kapital		12 644 915	13 585 466
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	10 000 000
Summa långfristiga skulder		-	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 000 000	-
Leverantörsskulder		114 656	126 100
Skatteskulder		5 576	5 920
Övriga skulder		90 828	90 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 031	264 057
Summa kortfristiga skulder		10 608 091	486 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 253 006	24 072 011

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 21,4 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%, 5%	(2%, 5%)
Inventarier	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

	2022	2021
Årsavgifter	1 253 273	1 253 273
Hyror	716 896	699 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 271	17 810
Övriga hyresintäkter	735	380
	1 984 175	1 970 463

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	740	3 400
Summa	740	3 400

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	91 884	49 354
Städning	47 492	47 309
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 796	6 221
Trädgårdsskötsel	2 763	-
Snöröjning	-	33 700
Reparationer	331 017	76 699
El	140 528	90 603
Uppvärmning	398 591	409 025
Vatten	74 146	72 942
Sophämtning	117 048	82 386
Försäkringspremie	63 501	60 865
Fastighetsavgift bostäder	50 127	48 147
Fastighetsskatt lokaler	59 960	56 500
Övriga fastighetskostnader	4 102	17 329
Kabel-tv/Bredband/IT	52 313	58 339
Förvaltningsarvode ekonomi	84 793	82 813
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	8 558
Panter och överlåtelse	16 608	8 926
Teknisk förvaltning utöver avtal	3 265	-
Övriga externa tjänster	9 884	10 178
	1 584 818	1 219 894
Underhåll		
Fönster och balkonger	941 845	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 526 663	1 219 894

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 997	1 555
Konsultarvode	-	33 400
Revisionarvode	19 625	19 250
Summa	22 622	54 205

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 066	13 665
	64 066	63 665

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 830 348	10 830 348
-Ombyggnad	5 975 346	5 975 346
-Mark	10 552 065	10 552 065
	<u>27 357 759</u>	<u>27 357 759</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 989 934	-4 726 702
-Årets avskrivning enligt plan	-263 232	-263 232
	<u>-5 253 166</u>	<u>-4 989 934</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 104 593	22 367 825
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 560 000	39 298 000
Mark	87 436 000	73 352 000
	<u>130 996 000</u>	<u>112 650 000</u>
Bostäder	125 000 000	107 000 000
Lokaler	5 996 000	5 650 000
	<u>130 996 000</u>	<u>112 650 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 575	118 575
-Nyanskaffningar	245 625	-
	<u>364 200</u>	<u>118 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 575	-118 559
-Årets avskrivning enligt plan	-	-16
	<u>-118 575</u>	<u>-118 575</u>
Redovisat värde vid årets slut	245 625	-

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 601	1 668
Avräkningskonto Fastighetsägarna	827 433	1 598 850
	<u>830 034</u>	<u>1 600 518</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank			-		-
Swedbank			-		-
Swedbank			-		-
Swedbank			-		-
Stadshypotek	2023-01-30	0,59%	10 000 000		10 000 000
			10 000 000		10 000 000

Föreningen har under året flyttat sina lån i Swedbank och slagit ihop det till ett lån hos Stadshypoteket

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 490 000	11 490 000
Summa ställda säkerheter	11 490 000	11 490 000

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

.....
Per Johansson
Styrelseledamot

.....
Björn Suneson
Styrelseledamot

.....
Alexander Jamal
Styrelseledamot

.....
Anton Rundgren
Styrelseledamot

.....
Mats Alendal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

.....
Joakim Häll, BoRevision
Externt vald revisor

.....
Andreas Weglin
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS ALENDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 19591017xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-05-22 09:11:52 UTC



PER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19830430xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-22 09:14:24 UTC



ANTON RUNDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19861018xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-22 09:41:24 UTC



Alexander Amin Jamal

Styrelseledamot

Serienummer: 19720304xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-05-24 09:47:07 UTC



Björn Suneson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480104xxxx

IP: 75.174.xxx.xxx

2023-05-24 14:12:26 UTC



ANDREAS WEGLIN

Internrevisor

Serienummer: 19900329xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-24 14:15:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-24 14:16:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: QFAFS-FJGL3-47HQA-AXAHB-8860E-EQXUX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>