

Årsredovisning för
Brf Kadetten 15
702001-0612

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kadetten 15, Tomtebogatan 30, 113 38 Stockholm med organisationsnummer 702001-0612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20200101-20201231.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006 men hade sedan tidigare funnits som en bostadsförening upa sedan 1923. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service. Den tekniska servicen har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB. 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.

Specifisering 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 28 maj 2020 utomhus på gården där 17 medlemmar närvarade. Pandemin gjorde att de som inte ville närvara fysiskt gavs tillfälle att i förväg avge skriftliga röster till de beslutspunkter som fanns. 10 "poströster" avlämnades.

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)
Katarina Rundgren	ledamot (omval)
Maria Zizzari	ledamot (omval)
Hampus Bagewitz	suppleant (nyval)

702001-0612

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Pandemin gjorde att styrelsen inte fysiskt kunde träffas utan mötena hölls över Microsoft Teams. Dessutom har vissa beslut fattats per capsulam genom mailväxling. Alla beslut är protokollförda.

Föreningens revisor har varit Joakim Häll från BoRevision och internrevisor har varit Lars Skoglund. Föreningen har under året saknat valberedning. Medlemmarnas kontaktperson gentemot fastighetsförvaltare Jensen, blomvattnare i trapphusen samt ansvarig för tvättstugan har varit Björn Suneson. I gårds-/trädgårdsgruppen har ingått Karin Hall och 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 vädringsbalkonger fullständigt renoverade
- 2020 "Råttgiljotin" installerad på avloppsstammar
- 2020 Gårdsbjälklaget inspekterat och är i gott skick

Avgifterna hölls oförändrade under 2020. Under 2021 planeras ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Stålhästen AB är ny hyresgäst 2020 efter Galleri Bellange
- Växter utplacerade i alla fönster i trapphusen 2020
- Första beslut om stadgeändring angående andrahandsuthyrning - ej tillåtet hyra ut till juridisk person eller uthyrning av typ AirBnB
- Förhandling genomförd om föreningens lån vilket kommer att ge effekt under 2021

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick och styrelsen arbetar utifrån föreningens underhållsplan 2021–2030.

Medlemsinformation

Sju lägenhetsöverlåtelse skedde under 2020 jämfört med två under 2019. Vid årsskiftet var antalet medlemmar 51 (51). Inga andrahandsuthyrningar fanns vid årsskiftet.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 889	1 914	1 714	1 838
Resultat efter fin. poster (tkr)	-91	-461	244	-275
Soliditet (%)	54,9	55	56	54

Förändringar i eget kapital

	Upp- Medlems låtelse- insatser avgifter	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa	
Belopp vid årets ingång	5 353 725	-	8 324 661	1 224 826	-1 084 511	-460 930	13 357 771
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			-886 713	886 713			
Balanseras i ny räkning				-460 930	460 930		
Årets resultat					-90 941	-90 941	
Belopp vid årets utgång	5 353 725	-	8 324 661	338 113	-658 728	-90 941	13 266 830

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-658 728
Årets resultat	-90 941
Totalt	<hr/> -749 669
Avsättning till yttre fond	337 950
Uttag ur yttre fond	-29 100
Balanseras i ny räkning	-1 058 519
Summa	<hr/> -749 669

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 888 779	1 914 222
Övriga rörelseintäkter	3	-	11 532
Summa rörelseintäkter		1 888 779	1 925 754
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 368 869	-1 873 476
Övriga externa kostnader	5	-130 378	-45 689
Personalkostnader och arvoden	6	-64 565	-71 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 208	-269 208
Summa rörelsekostnader		-1 833 020	-2 260 276
Rörelseresultat		55 759	-334 522
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 610	7 585
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 292	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 602	-134 395
Summa finansiella poster		-146 700	-126 408
Resultat efter finansiella poster		-90 941	-460 930
Resultat före skatt		-90 941	-460 930
Skatter			
Årets resultat		-90 941	-460 930

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 631 057	22 894 289
Inventarier, maskiner och installationer	8	16	5 992
Summa materiella anläggningstillgångar		22 631 073	22 900 281
Summa anläggningstillgångar		22 631 073	22 900 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 290
Övriga fordringar	9	1 477 694	1 172 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 897	62 446
Summa kortfristiga fordringar		1 538 591	1 246 520
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		5 860	5 860
Summa kassa och bank		5 860	5 860
Summa omsättningstillgångar		1 544 451	1 252 380
SUMMA TILLGÅNGAR		24 175 524	24 152 661

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 678 386	13 678 386
Fond för yttre underhåll		338 113	1 224 826
Summa bundet eget kapital		14 016 499	14 903 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-658 728	-1 084 511
Årets resultat		-90 941	-460 930
Summa fritt eget kapital		-749 669	-1 545 441
Summa eget kapital		13 266 830	13 357 771
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	10 355 000
Summa långfristiga skulder		-	10 355 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	10 355 000	-
Leverantörsskulder		203 825	121 619
Skatteskulder		14 698	10 641
Övriga skulder		90 468	49 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 703	258 061
Summa kortfristiga skulder		10 908 694	439 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 175 524	24 152 660

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	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

	2020	2019
Årsavgifter	1 253 273	1 253 273
Hyror	627 669	649 541
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 807	11 332
Övriga hyresintäkter	30	76
	1 888 779	1 914 222

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konkurs Induktor Karlberg EI AB		11 532
Summa		11 532

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	122 243	48 572
Städning	54 615	44 460
Tillsyn, besiktning, kontroller	69 259	78 312
Trädgårdsskötsel	5 242	752
Snöröjning	12 500	31 813
Reparationer	123 464	236 577
EI	61 436	55 698
Uppvärmning	367 152	381 507
Vatten	45 509	45 279
Sophämtning	61 860	56 375
Försäkringspremie	58 741	56 639
Fastighetsavgift bostäder	47 157	45 441
Fastighetsskatt lokaler	56 500	56 500
Övriga fastighetskostnader	27 083	20 532
Kabel-tv/Bredband/IT	56 585	69 694
Förvaltningsarvode ekonomi	79 566	77 825
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 841	2 463
Panter och överlåtelser		10 928
Juridiska arvoden	60 687	20 850
Övriga externa tjänster	10 329	7 939
	1 339 769	1 348 156
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		28 750
Tvättstuga	29 100	
Balkonger		496 570
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 368 869	1 873 476

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 396	1 626
Konsultarvode	110 232	8 938
Besiktning- och utredningskostnader		16 250
Revisionarvode	18 750	18 875
Summa	130 378	45 689

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	55 000
Sociala kostnader	14 565	16 903
	64 565	71 903

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 463 470	-4 200 238
-Årets avskrivning enligt plan	-263 232	-263 232
	<u>-4 726 702</u>	<u>-4 463 470</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 631 057	22 894 289
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 298 000	39 298 000
Mark	73 352 000	73 352 000
	<u>112 650 000</u>	<u>112 650 000</u>
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	5 650 000	5 650 000
	<u>112 650 000</u>	<u>112 650 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 575	118 575
	<u>118 575</u>	<u>118 575</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-112 583	-106 607
-Årets avskrivning enligt plan	-5 976	-5 976
	<u>-118 559</u>	<u>-112 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	16	5 992

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	687	15 774
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 477 007	1 157 010
	<u>1 477 694</u>	<u>1 172 784</u>

Not 10 Kassa och bank

	2020	2019
Swedbank	5 785	5 785
Swedbank	75	75
Summa	5 860	5 860

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021	1,29%	1 500 000		1 500 000
Swedbank	2021	0,68%	4 500 000		4 500 000
Swedbank	2021	1,30%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	2021	1,29%	1 355 000		1 355 000
			10 355 000		10 355 000
Varav kortfristig del			-10 355 000		-

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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 2021 - -

Per Johansson

Björn Suneson

Katarina Rundgren

Mats Alendal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - -

Joakim Häll, BoRevision
Externt vald revisor

Lars Skoglund
Föreningsvald revisor

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."

Björn Suneson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480104xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-14 10:59:08Z



PER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19830430xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-05-14 11:54:39Z



MATS ALENDAL

Styrelseledamot

Serienummer: 19591017xxxx

IP: 213.21.xxx.xxx

2021-05-14 12:15:57Z



Anna Katarina Rundgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19630821xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-15 12:48:23Z



LARS SKOGLUND

Internrevisor

Serienummer: 19490302xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-16 12:32:37Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-16 18:22:13Z



Penneo dokumentnyckel: J2PJF-1040G-ZHYHC-WQ5JL-2XMI7-87ZV0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>