

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kadetten 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans-Jörgen Friedrich Henriksson	Ordförande	
Carl Philip Wilford Persson	Sekreterare	Avgår
Jens Weine Daniel Näsman	Kassör	
Bengt Christen Engström	Ledamot	Avgår
Ulla Karin Lång	Ledamot	Avgår

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Victor Lindelöf	Ordinarie Extern	R3 revisionsbyrå
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Carin Grebing	
Carolina Roth	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. Beslut om nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2019-05-06. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kadetten 17	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

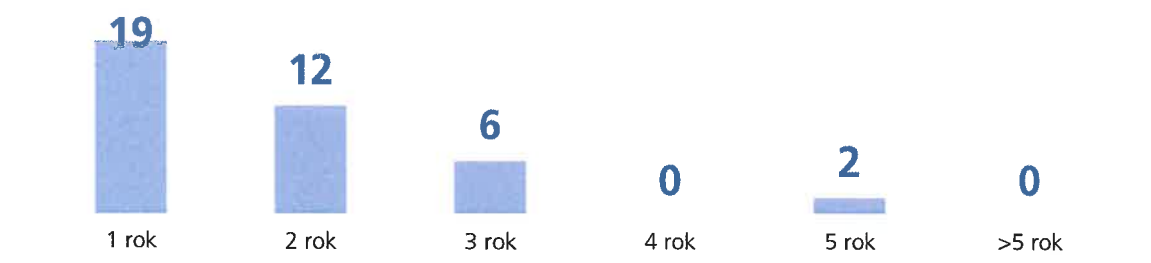
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 468 m², varav 2 240 m² utgör lägenhetsyta och 228 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ny lägenhet 2 och 3	113 m ²	2020-09-01
Ny lägenhet 1	68 m ²	2020-09-01
Föreningslokal	47 m ²	2020-10-01

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torktumlare	2019	Byte torktumlare. Podab.
Renoverat ytterporten i gatufastigheten.	2018	Bytt gångjärn, slipat och lackat dörren.
Gårdsbelysning	2018	Ny gårdsbelysning.
Tvättmaskin	2018	Byte tvättmaskin. Podab.
Hissrenovering	2016	Hisslyft till 6 tr med nytt hissmaskineri
Nytt tak på gatu- och gårdshuset	2016	Byte av all plåt och installation av snörasskydd och värmekabel
Målat fönster och dörr lokaler	2016	Målat fönster och dörr lokaler
Trapphusmålning	2016	Målat trapphus
Fasadputslagning mot gatan	2015 - 2016	Lös puts på 5 tr och uppåt ersatt med ny
Nya ledningar för värme och vatten	2014	I hela källaren fram till stående stammar. Avslut med nya stamventiler
Elstigsbyte	2014	Nya ledningar i hela fastigheten. 3-fas och 20A till samtliga lägenheter
Byte av avloppsledningar	2014	Synliga ledningar i källaren
Flytt av tryckstegringspump	2014	Central för värme och vatten nu på ett ställe i källaren under gården
Renovering av tvättstuga	2014	Nytt tätskikt, golv, vattenledningar, el och torkskåp
Ny servisledning för el	2014	Ny ledning från gatan dimensionerad för 120 A
Fibernät	2014	Optisk fiber till samtliga lägenheter
Lägenhetsförråd i källaren	2014	Trådnätsförråd i källaren till samtliga medlemmar
Byte av gasledning	2014	Inkommande ledning fram till uppgående stammar
Byte av stam i gatuhus	2012	Byte av stam, våning 1-3, i stora badrummen i 3,5:or i gatuhuset
Byte av en stam i gatuhus	2011	Bytt stam till liten toalett hos alla 3,5:or i gatuhuset.
Installation rökgasfläktar	2011	Installerat rökgasfläktar på taket (från eldstäder)
Ny tvättmaskin	2011	Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan.
Renovering stora lokalen mot gatan	2010	Uppfräschning av alla ytskikt, ny planlösning.
Renovering ventilationskanaler gathus	2010 - 2011	Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket
Renovering av trapphus	2008	Målning, ny armatur, nya portar
Renovering lilla lokalen mot gatan	2008	Ytskiktsrenovering i lokal
Renovering ventilationskanaler gårdshus	2008	Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket
Nya balkonger	2007	12 balkonger och 6 franska fönster
Översyn gårdsbjälklag	2005	Befintlig konstruktion godkänd. Ny avbäring av två balkar.
Renovering av köksstammar i gatuhus	1998	Delvis förstärkt m DAKKI-metod
Fönstermålning	1994 - 1997	
Omläggning av tak	1994 - 1999	Ommålning 2005
Nyinstallation hissmaskineri	1993	Ombyggnation
Omputsning av fasad	1979 - 1997	1979 mot gatan; 1997 mot gården

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entré dörr	2020	Ny entré dörr till gången
Slipning av golv gårdshus	2020	Slipning av golv gårdshus
Fasad	2021-22	Putsning av fasad.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi fd Fortum
El	Ellevio
Hisservice	Hissen AB
Städning	Ren Standard
Internetleverantör	Digital Touch AB
Servicepartner värme	Energisparkonsult

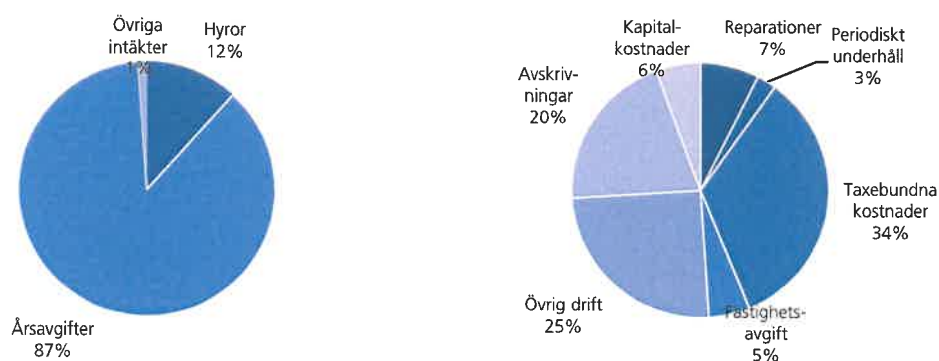
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar under 2020 att konvertera lokalerna på bottenplan till lägenheter och sälja till högst budande. Försäljningen bör ge ett större positivt kapitaltillskott vid försäljningstillfället.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 656 181	4 196 822
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 408 235	1 799 891
Finansiella intäkter	33	3 179
Minskning kortfristiga fordringar	103 443	0
Balkongfond	9 290	8 657
Ökning av kortfristiga skulder	61 674	90 377
	1 582 675	1 902 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 332 221	1 291 320
Finansiella kostnader	101 388	99 810
Ökning av materiella anläggningstillgångar	77 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 615
Minskning av långfristiga skulder	0	3 000 000
	1 510 734	4 442 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 728 122	1 656 181
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	71 941	-2 540 641

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra hyresgäster Jascha gick i kk den 30/6 -19 och Lin Living flyttat till Gotland den 30/6 -19.
Styrelsen beslutade då att göra om dom 2 lokalerna till 3st br lägenheter. Bygglov beviljades den 2a mars 2020.

Inga underhållsarbeten har skett under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	600
Hyror/m ² hyresrättsyta	721	2 377	2 055	2 326
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 934	3 934	5 273	7 811
Elkostnad/m ² totalyta	46	42	40	35
Värmekostnad/m ² totalyta	162	161	155	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	40	54	72
Soliditet (%)	26	29	23	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-393	45	155	-1 117
Nettoomsättning (tkr)	1 398	1 770	1 695	1 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 240 m² bostäder och 228 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 867 759	0	0	1 867 759
Upplåtelseavgifter	8 700 043	0	0	8 700 043
Fond för yttre underhåll	652 545	266 871	0	385 674
Balkongfond	67 938	9 290	0	58 648
S:a bundet eget kapital	11 288 285	276 161	0	11 012 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 613 729	-266 871	44 659	-7 391 517
Årets resultat	-392 622	-392 622	-44 659	44 659
S:a ansamlad förlust	-8 006 351	-659 493	0	-7 346 858
S:a eget kapital	3 281 934	-383 332	0	3 665 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-392 622
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 346 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 871
summa balanserat resultat	-8 006 357

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

43 366
-7 962 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 397 597	1 770 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 638	29 679
Summa rörelseintäkter		1 408 235	1 799 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 070 685	-1 062 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 113	-174 922
Personalkostnader	Not 6	-53 423	-54 362
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 281	-367 281
Summa rörelsekostnader		-1 699 502	-1 658 601
RÖRELSERESULTAT		-291 267	141 290
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	3 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 388	-99 810
Summa finansiella poster		-101 355	-96 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-392 622	44 659
ÅRETS RESULTAT		-392 622	44 659

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 551 551	10 918 832
Pågående byggnation	Not 9	77 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 628 676	10 918 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 628 676	10 918 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	95 103
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 841 835	1 776 172
Summa kortfristiga fordringar		1 841 835	1 871 275
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 868	21 929
Summa kassa och bank		19 868	21 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 861 702	1 893 204
SUMMA TILLGÅNGAR		12 490 378	12 812 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 567 802	10 567 802
Fond för yttre underhåll	Not 11	652 545	385 674
Balkongfond		67 938	58 648
Summa bundet eget kapital		11 288 285	11 012 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 613 729	-7 391 517
Årets resultat		-392 622	44 659
Summa fritt eget kapital		-8 006 351	-7 346 858
SUMMA EGET KAPITAL		3 281 934	3 665 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 812 100	8 812 100
Summa långfristiga skulder		8 812 100	8 812 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		196 880	151 392
Övriga skulder		40 938	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	158 526	183 278
Summa kortfristiga skulder		396 344	334 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 490 378	12 812 036

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	10-25år	10-25år
Soprum/sophus	15år	15år
Stambyte	30år	30år
Fasad	30år	30år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 228 352	1 228 352
Hyror lokaler	164 502	541 862
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Öresutjämning	13	-2
	1 397 597	1 770 212

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	10 638	10 638
Övriga intäkter	0	19 041
	10 638	29 679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	19 074
	Snöröjning/sandning	6 813	12 500
	Städning entreprenad	34 368	34 368
	Städning enligt beställning	1 376	3 000
	Hissbesiktning	2 304	2 471
	Myndighetstillsyn	17 290	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 770
	Gård	4 105	13 393
	Serviceavtal	12 453	8 208
	Förbrukningsmateriel	1 345	4 660
	Teleport/hissanläggning	1 118	2 236
		81 172	107 680
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 000
	Tvättstuga	0	3 471
	Vind	8 874	0
	Entré/trapphus	4 234	3 088
	Lås	718	2 728
	VVS	7 853	20 676
	Värmeanläggning/undercentral	35 613	0
	Ventilation	24 639	7 212
	Elinstallationer	0	32 634
	Hiss	8 213	2 586
	Tak	43 658	0
		133 802	86 395
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 634
	Tvättstuga	43 366	48 249
	Entré/trapphus	0	27 125
		43 366	80 008
	Taxebundna kostnader		
	El	114 640	104 886
	Värme	400 826	397 776
	Vatten	60 929	71 766
	Sophämtning/renhållning	33 395	41 860
	Grovsopor	1 163	0
		610 953	616 288
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 462	25 641
	Kabel-TV	25 657	25 091
	Bredband	54 000	36 000
		108 119	86 732
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 273	84 933
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 070 685	1 062 036

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	2 825	0
	Tele- och datakommunikation	387	356
	Juridiska åtgärder	12 331	18 750
	Inkassering avgift/hyra	0	12 539
	Hysesförluster	70 504	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 625	21 875
	Föreningskostnader	2 266	1 681
	Fritids- och trivselkostnader	0	787
	Förvaltningsarvode	86 076	95 531
	Administration	6 739	4 568
	Korttidsinventarier	0	8 200
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 360	5 260
		208 113	174 922

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 500	40 413
	Kostnadsersättningar	0	1 051
	Sociala kostnader	12 923	12 898
		53 423	54 362

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	18 230	18 230
	Förbättringar	349 051	349 051
		367 281	367 281

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 121 288	17 121 288
	Utgående anskaffningsvärde	17 121 288	17 121 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 202 456	-5 835 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 281	-367 281
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 569 737	-6 202 456
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 551 551	10 918 832
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 021 962	1 021 962
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 807 000	21 974 000
	Taxeringsvärde mark	63 150 000	42 305 000
		88 957 000	64 279 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	61 000 000
	Lokaler	3 957 000	3 279 000
		88 957 000	64 279 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	77 125	0
		77 125	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	99 008	99 008
	Avräkning vidarefakturerering	3 562	3 562
	Skattekonto	13 155	13 155
	Skattefordran	14 956	23 296
	Klientmedel hos SBC	1 708 255	1 634 252
	Fordringar	2 899	2 899
		1 841 835	1 776 172
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	385 674	192 837
	Reservering enligt stadgar	266 871	192 837
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	652 545	385 674

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,210 %	4 406 050	4 406 050	2020-08-28
SEB	1,210 %	4 406 050	4 406 050	2020-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 812 100	8 812 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 812 100	8 812 100	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31 **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar 15 313 000 15 313 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31 **2018-12-31**

Arvoden	40 500	46 800
Sociala avgifter	12 725	14 705
Ränta	5 514	3 453
Avgifter och hyror	99 787	118 320
	158 526	183 278

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

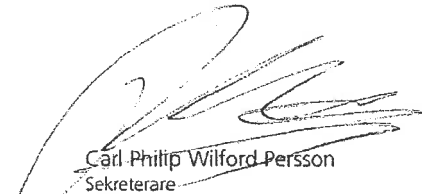
Påbörjat konvertering av lokaler till 3st br lägenheter. Väntar på startbesked. Byggstart beräknas ske i April/Maj 2020 och ta ca 3-4 månader. Rivning av lokalytor har skett i Mars 2020.

Styrelsens underskrifter

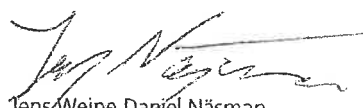
STOCKHOLM den 3 16 2020



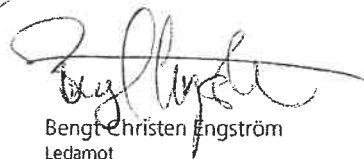
Hans-Jörgen Friedrich Henriksson
Ordförande



Carl Philip Wilford Persson
Sekreterare



Jens Weine Daniel Näsman
Kassör



Bengt Christen Engström
Ledamot



Ulla Karin Lång
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 16 2020



Victor Lindelöf
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kadetten 17
Org.nr. 716416-6386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kadetten 17 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

R3

570
940
6

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kadetten 17 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

R3

570
40
69

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3/6 2020



Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE