

Årsredovisning för
Brf Kadetten 15
702001-0612

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-13
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 20170101-20171231.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har enligt sina stadgar 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 Stockholm AB. Föreningen äger fastigheten Kadetten 15 omfattande adresserna Tomtebogatan 30 samt gårdshusen 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 314 kvm
- 0 hyresrätter, bostäder
- 0 parkeringsplatser

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 25 april 2017 där 14 medlemmar var närvarande.

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

Mats Alendal	ordförande (omval)
Per Johansson	kassör (nyval)
Carin Hellman	sekreterare (nyval)
Magnus Larsson	ledamot (omval)
Björn Suneson	ledamot (nyval)
Keith Eliasson	suppleant (omval)

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden växelvis hemma hos de olika ledamöterna. Styrelsearbetet har löpande också skötts via mejl.

Intern revisor har varit Bengt Sandström. Medlemmarnas kontaktperson gentemot vår fastighetsförvaltare Jensen har varit Björn Suneson. I gårds/trädgårdsgruppen har ingått Karin Hall och Sophia Ahlner.

Genomförda större investeringar och underhåll

- 1985-86 Fastighetsombyggnad inklusive stambyte och hissinstallation
- 1999 Fastighetens tak målades om
- 2004 Installation av bredband
- 2006 Målning av fönster
- 2009-2010 Expansionskärn i värmecentral byttes
- 2011 Ny fjärrvärmecentral installerades
- 2012-2013 Ombyggnation av fastighets tak, både gat- och gårdshus
- 2013-2014 Ommålning av trappuppgång A och B
- 2014 Fönstermålning och fönsterrenovering i hela fastigheten, renovering av entréport, utbyte av gamla termostater och kontroll av element samt återställande av treglasfönster
- 2015 Ventilationssystemet för gym och en affärslokal uppdaterades med ett nytt ventilationsaggregat
- 2016 Ommålning av trappuppgången i gathuset, reparation av fasaden mot Karlbergsvägen
- 2017 Reparation av takbjälkar och innertak i lägenhet 30B 1402 efter att en felaktigt installerad avloppsventilation orsakat kondens och därmed följande stora fuktskador
- 2017 Återställande av fyra lägenheter i gathuset (nr 2, 6, 10, 19), en i gårdshuset (nr 30/46) samt i galleriet efter fukt/vattenskador
- 2017 Byte av takarmatur entréer samt utbyte av båda tvättmaskinerna i tvättstugan

Avgifterna hölls oförändrade under 2017. Under 2018 planeras ingen avgiftsförändring,

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under en köksrenovering i gathuset under juli 2017 uppkom läckage i en ledning och utströmmande vatten skadade kök och hall samt två underliggande lägenheter. Föreningen har dessutom haft en vattenskada i badrum i gathuset samt i galleriet. Kostnaderna har till stor del täckts av försäkringar medan en fuktskada i ett vindsetage i uppgång B har orsakat stora kostnader för föreningen på grund av att takfirman som lagt om taket gått i konkurs. Skadorna är åtgärdade.
- Polska Seniorklubben, som vi haft som hyresgäst i källarlokalen sedan 1999, upphörde med verksamheten och flyttade ut 1 februari 2018. Mäklare har fått i uppdrag att hitta ny lokalhyresgäst. Som ett andra alternativ finns att konvertera lokalen till två bostadsrättslägenheter. Föreningen prioriterar att hitta en bra hyresgäst till lokalen.
- Styrelsen har sett över gamla avtal med diverse leverantörer för att om möjligt sänka kostnaderna utan att tumma på servicen. Föreningen har under året sagt upp sina ofördelaktiga elavtal och bytt till ny elleverantör (Svensk Naturenergi), ett byte som på årsbasis väntas ge en besparing på ca 20 000 kr. Vi har också marginellt sänkt kostnaderna genom att hämtning av tidningsavfall nu sker varannan vecka mot tidigare varje vecka. Serviceavtalet med S:t Eriks Hiss sägs upp under 2018 och nytt avtal med annan firma tecknas från 1 januari 2019.

- Problem med för låg temperatur i några lägenheter. Åtgärdat eller på gång att åtgärdas.
- Sopkonflikten under sommaren orsakade problem men vi kunde ändå hålla soprummet öppet. Styrelsen såg till att själv transportera bort föreningens sopor till containrar Stockholm Stad ställt upp på några ställen på Norrmalm.
- Rejäl höststädning genomförd på gård, i källare och entré med efterföljande förtäring.
- Genomfört OVK-besiktning samt brandskyddskontroll av eldstäder och rökkanaler. Ventilationen kommer att gås igenom under 2018.
- Styrelsen undersöker möjligheterna att installera ett fibernät i fastigheten till samtliga lägenheter och lokaler.

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Under 2018 kommer en klätterfirma att reparera gaveln mot grannfastigheten, Tomtebogatan 28 (puts- och målning).

I underhållsplanen finns reparation/utbyte av gathusets fyra vädringsbalkonger. Dessa har besiktigats under 2017, offerter har börjat tas in och arbetena kommer att ske under 2018.

Medlemsinformation

Endast en lägenhetsöverlåtelse (efter arv) skedde under 2017. Vid årets slut var antalet medlemmar 50 vilket är oförändrat jämfört med 2016.

Flerårsöversikt

	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning (tkr)	1 838	1 850	1 829	1 845
Resultat efter fin. poster (tkr)	-275	-18	235	-545
Soliditet (%)	54	54	54	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 353 725	-	480 382	-291 513	-17 650	13 849 605
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			248 148	-248 148		
Balanseras i ny räkning				-17 650	17 650	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-274 752	-274 752
Belopp vid årets utgång	5 353 725	-	728 530	-557 311	-274 752	13 574 853

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-557 311
Årets resultat	-274 752
Totalt	<u>-832 063</u>
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	248 148
Uttag ur yttre fond (anges i -)	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 080 211</u>
Summa	-832 063

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 837 957	1 849 497
Övriga rörelseintäkter		56 470	500
Summa rörelseintäkter		<u>1 894 427</u>	<u>1 849 997</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 681 875	-1 385 107
Övriga externa kostnader	4	-54 175	-38 808
Personalkostnader och arvoden	5	-65 032	-65 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 992	-275 618
Summa rörelsekostnader		<u>-2 076 074</u>	<u>-1 764 620</u>
Rörelseresultat		-181 647	85 377
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 200	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 697	-103 558
Summa finansiella poster		<u>-93 104</u>	<u>-103 027</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-274 751</u>	<u>-17 650</u>
Resultat före skatt		<u>-274 751</u>	<u>-17 650</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-274 752</u>	<u>-17 650</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 420 753	23 683 985
Inventarier, maskiner och installationer	7	23 720	35 480
Summa materiella anläggningstillgångar		23 444 473	23 719 465
Summa anläggningstillgångar		23 444 473	23 719 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 426	-
Övriga fordringar	8	1 859 448	1 891 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 346	65 934
Summa kortfristiga fordringar		1 933 220	1 957 165
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		5 860	5 860
Summa kassa och bank		5 860	5 860
Summa omsättningstillgångar		1 939 080	1 963 025
SUMMA TILLGÅNGAR		25 383 553	25 682 490

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 678 386	13 678 386
Fond för yttre underhåll		728 530	480 382
Summa bundet eget kapital		14 406 916	14 158 768
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-557 311	-291 513
Årets resultat		-274 752	-17 650
Summa fritt eget kapital		-832 063	-309 163
Summa eget kapital		13 574 853	13 849 605
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 366 267	11 366 267
Summa långfristiga skulder		11 366 267	11 366 267
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		138 850	178 487
Skatteskulder		7 909	7 747
Övriga skulder		1 626	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 048	278 944
Summa kortfristiga skulder		442 433	466 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 383 553	25 682 490

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 253 292	1 253 292
Hyror	580 874	584 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 791	11 555
Övriga hyresintäkter	-	-18
	1 837 957	1 849 497

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	40 594	43 069
Städning	46 745	37 441
Tillsyn, besiktning, kontroller	56 200	9 425
Trädgårdsskötsel	208	875
Snöröjning	4 375	1 875
Reparationer	206 774	259 915
El	61 996	64 364
Uppvärmning	373 801	365 503
Vatten	50 556	48 086
Sophämtning	52 754	52 801
Försäkringspremie	55 681	51 781
Självrisk	22 400	-
Fastighetsavgift bostäder	43 395	41 844
Fastighetsskatt lokaler	47 160	47 160
Övriga fastighetskostnader	1 062	3 538
Kabel-tv/Bredband/IT	9 621	9 363
Förvaltningsarvode ekonomi	73 817	72 394
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	363	-
Panter och överlåtelse	4 231	9 952
Juridiska åtgärder	-	10 303
Övriga externa tjänster	11 612	8 252
	1 163 345	1 137 941
Underhåll		
Bostäder	32 881	-
Gemensamma utrymmen	-	90 252
Tvättstuga	30 431	-
VA/Sanitet	141 749	-
Tak	313 469	-
Mark	-	78 750
Övrigt	-	78 164
	1 681 875	1 385 107

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	1 256	1 246
Konsultarvode	34 788	13 187
Revisionarvode	18 131	24 375
Summa	54 175	38 808

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Styrelsearvode	50 000	50 001
Sociala kostnader	<u>15 032</u>	<u>15 086</u>
	65 032	65 087

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och Mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 673 774	-3 409 916
-Årets avskrivning enligt plan	-263 232	-263 858
	<u>-3 937 006</u>	<u>-3 673 774</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 420 753	23 683 985
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 288 000	33 288 000
Mark	49 428 000	49 428 000
	<u>82 716 000</u>	<u>82 716 000</u>
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	4 716 000	4 716 000
	<u>82 716 000</u>	<u>82 716 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 575	88 675
-Nyanskaffningar	-	29 900
	<u>118 575</u>	<u>118 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 095	-71 335
-Årets avskrivning enligt plan	-11 760	-11 760
	<u>-94 855</u>	<u>-83 095</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 720	35 480

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	16 137	16 130
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 843 311	1 875 101
	<u>1 859 448</u>	<u>1 891 231</u>

Not 9 Kassa och bank

	2017	2016
Swedbank	5 785	5 785
Swedbank	75	75
Summa	5 860	5 860

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning		Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
		Ränta			
Swedbank		0,95%	2 511 267		2 511 267
Swedbank		0,93%	4 500 000		4 500 000
Swedbank		0,83%	3 000 000		3 000 000
Swedbank		0,82%	1 355 000		1 355 000
			11 366 267		11 366 267

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 789 000	16 789 000
Summa ställda säkerheter	16 789 000	16 789 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018 - -

Per Johansson

Magnus Larsson

Carin Hellman

Björn Suneson

Mats Alendal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018 - -

Joakim Häll, BoRevision
Externt vald revisor

Bengt Sandström
Föreningsvald revisor