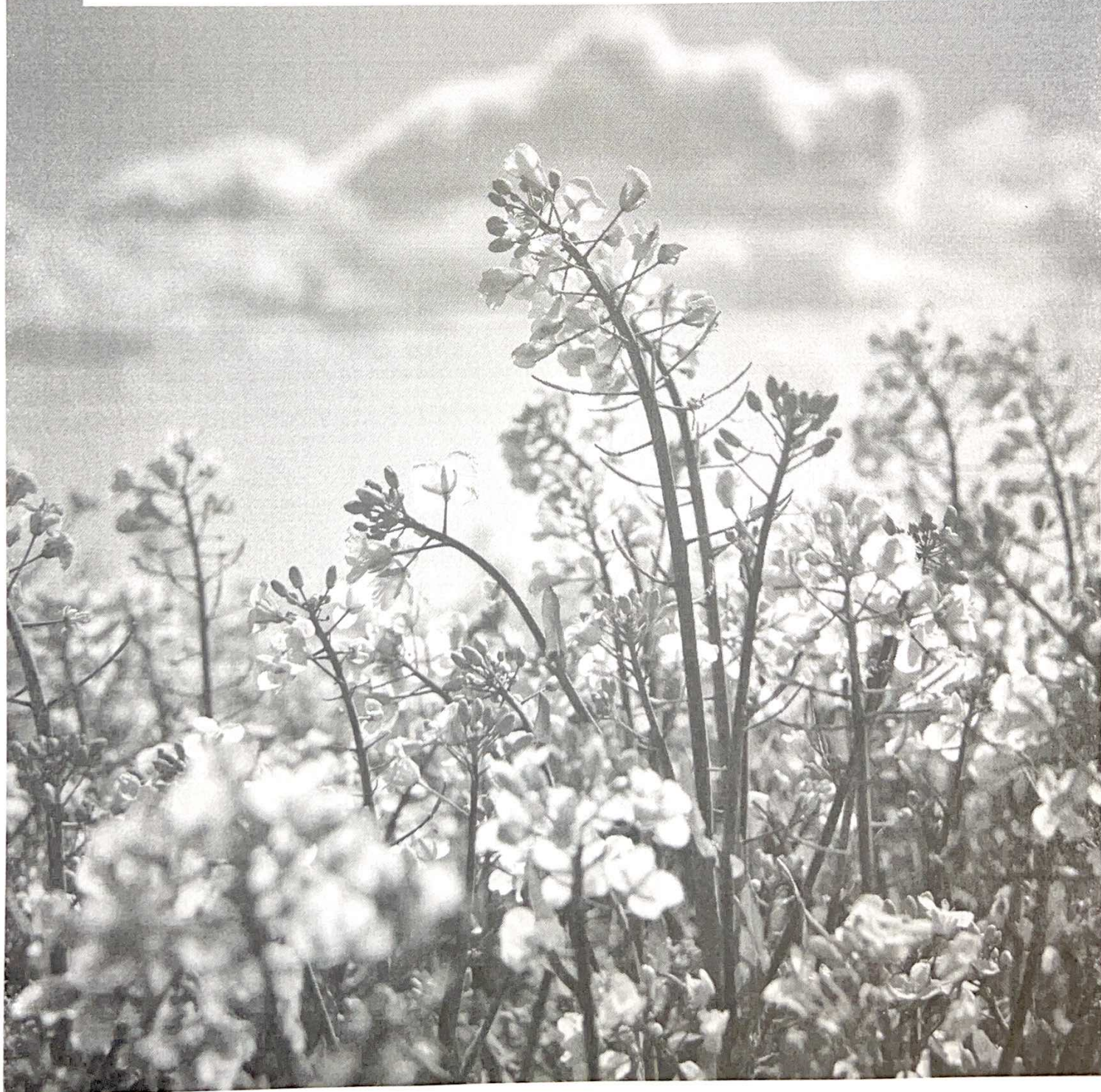


BRF KADETTEN 13

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Kadetten 13**  
716403-2158

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Noter till balansräkning	12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kadetten 13 (716403-2158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet, Kadetten 13, med adress Norrbackagatan 17 i Stockholm, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 13 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norrbackagatan 17. Kadetten 13 byggdes år 1909. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	1 161
2	Lokaler, hyresrätt	83

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-17. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Malin Hefvelin	Ordförande
Sofie Zettergren	Kassör
Jan Nyvelius	Sekreterare
Josefine Birgitta Nyberg	Suppleant
Martin Vujicic	Ledamot
Karin Petersdotter Eriksson	Suppleant
Elisabet Perlmann	Ledamot
Tomas Perlmann	Supplant
Mikael Anveden	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Anveden.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av styrelseledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jan Enqvist och Thomas Perlmann .

Valberedningen har utgjorts av Thomas Perlmann och Karin Petersdotter Erikson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Under 2022 har en det genomförts en underhållstillsyn och en uppdaterad underhållsplan har tagits fram.
2021	Under 2021 genomfördes stamspolning och kameraundersökning av stammarna. Ett fel på en stam i gårdshuset åtgärdades. Förbättringar i trapphuset avseende belysning och port
2020	Renovering av trapphus. Injustering av radiatorsystemet i huset. Genomförd och godkänd OVK.
2019	Taksäkerheten har förbättrats, vädringsbalkonger renoverats och åtgärder för att förbättra ventilation har genomförts.
2016	Renovering av samtliga fönster mot innergården
2015	Ommålning av yttertak, utbyte av vissa fönster, utbyte av defekta strömbrytare, och armaturer i trapphuset samt stamspolning.
2014	Renovering av hyreslokal.
2013	Renovering av skorsten, plåtbeklädnad av karmbottenstycken i gatufasadens fönster samt putslagning i muren mot grannfastigheten på gården
2012	Målning av gatufasadens fönster

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Partiellt stambyte mellan våning 4 och 5. Kostnaden beräknas uppgå till ca 350 000kr, varav 125 000kr har kostnadsförts under 2022.

### Årsavgifter

Under 2023 har föreningen beslutat att höja avgifterna med 15% för att täcka ökade ränte- och driftskostnader

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning samt funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fibernät för bredband	Zitius Service Delivery AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Hissunderhåll	St Eriks Hiss AB
Kabel-TV	ComHem AB/Tele2
Städning	Strelac AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett utöver det som framgår under avsnittet Underhåll.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	790	787	769	768
Resultat efter fin. poster (tkr)	-157	38	-558	-128
Soliditet (%)	10,1	13,9	13,1	29,1

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 292 396	-	164 894	-4 913 912	37 946	581 324
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			155 000	-155 000		
Balanseras i ny räkning				37 946	-37 946	
Årets resultat					-156 517	-156 517
Belopp vid årets utgång	5 292 396	-	319 894	-5 030 966	-156 517	424 807

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-5 030 966
Årets resultat	-156 517
<b>Totalt</b>	<b>-5 187 483</b>

Avsättning till yttre fond	155 000
Uttag ur yttre fond	-35 009
Balanseras i ny räkning	-5 307 474
<b>Summa</b>	<b>-5 187 483</b>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	789 760	786 796
Övriga rörelseintäkter		29 843	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>819 603</b>	<b>786 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-821 967	-650 083
Övriga externa kostnader	4	-40 278	-18 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 818	-61 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-924 063</b>	<b>-730 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 460</b>	<b>56 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 405	5 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		700	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 162	-23 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 057</b>	<b>-18 133</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-156 517</b>	<b>37 946</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-156 517</b>	<b>37 946</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 517</b>	<b>37 946</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	3 379 279	3 423 387
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	13 350
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 379 279</u>	<u>3 436 737</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 379 279</u>	<u>3 436 737</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		769	1 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 767	33 143
Summa kortfristiga fordringar		<u>30 536</u>	<u>34 372</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		<u>789 977</u>	<u>717 336</u>
Summa kassa och bank		<u>789 977</u>	<u>717 336</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>820 513</u>	<u>751 708</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 199 792</u>	<u>4 188 445</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		319 894	164 894
Summa bundet eget kapital		5 612 290	5 457 290
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 030 966	-4 913 912
Årets resultat		-156 517	37 946
Summa ansamlad förlust		-5 187 483	-4 875 966
<b>Summa eget kapital</b>		<b>424 807</b>	<b>581 324</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av langfr skuld	8	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		148 636	43 273
Skatteskulder		4 012	2 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 337	60 853
Summa kortfristiga skulder		3 774 985	3 607 121
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 199 792</b>	<b>4 188 445</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 20,6 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 iansprakttagande 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
Arsavgifter	593 634	593 634
Hyror	189 600	187 200
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	6 508	5 944
Övriga hyresintäkter	18	18
	<u>789 760</u>	<u>786 796</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	13 243	12 331
Städning	25 435	36 245
Tillsyn, besiktning, kontroller	40 954	12 224
Sotning	-	7 858
Reparationer	41 085	55 463
El	54 341	42 628
Uppvärmning	195 052	202 890
Vatten	34 058	26 846
Sophämtning	30 514	25 228
Försäkringspremie	84 335	70 274
Fastighetsavgift bostäder	24 304	23 344
Fastighetskatt lokaler	14 820	11 960
Övriga fastighetskostnader	2 825	3 712
Kabel-tv/Bredband/IT	21 265	25 828
Förvaltningsarvode ekonomi	38 966	36 795
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 426	6 538
Panter och överlåtelse	6 945	7 439
Övriga externa tjänster	8 907	7 471
	<u>638 475</u>	<u>615 074</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	30 367	35 009
Stambyte	125 000	-
Övrigt	28 125	-
	<u>821 967</u>	<u>650 083</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>821 967</b>	<b>650 083</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 725	8 855
Konsultarvode	31 250	9 987
Besiktning- och utredningskostnader	5 303	-
<b>Summa</b>	<u>40 278</u>	<u>18 842</u>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	4 313 886	4 313 886
-Ombyggnad	829 461	660 461
-Nyanskaffning ombyggnad trappsäkerhet	-	-
-Mark	236 545	236 545
-Balkonger (anskaffad år 2019)	-	169 000
	<u>5 379 892</u>	<u>5 379 892</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 835 973	-1 739 030
-Årets avskrivning enligt plan	-48 468	-48 475
	<u>-1 884 441</u>	<u>-1 787 505</u>
-Balkonger inbetalda av medlemmar	-	-169 000
	-	<u>-169 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 495 451</b>	<b>3 423 387</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 984 000	13 715 000
Mark	37 498 000	31 481 000
	<u>54 482 000</u>	<u>45 196 000</u>
Bostäder	53 000 000	44 000 000
Lokaler	1 482 000	1 196 000
	<u>54 482 000</u>	<u>45 196 000</u>

## Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	282 513	282 513
	<u>282 513</u>	<u>282 513</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-269 163	-255 786
-Årets avskrivning enligt plan	-13 350	-13 377
	<u>-282 513</u>	<u>-269 163</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>13 350</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	789 977	717 336
<b>Summa</b>	<b>789 977</b>	<b>717 336</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-12-20	3,41%	250 000		250 000
SEB	2023-12-20	3,90%	700 000		700 000
SEB	2023-12-20	3,41%	700 000		700 000
SEB	2023-12-20	3,90%	850 000		850 000
SEB	2023-12-15	1,59%	1 000 000		1 000 000
			3 500 000		3 500 000
Kortfristig del			-3 500 000		-3 500 000
Föreningen har lån med slutförfallodag Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader					
Långfristig del			-		-

## Noter till balansräkning

### Övriga noter

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 380 000	4 380 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 380 000</b>	<b>4 380 000</b>

#### Not 10 Eventualförpliktelser

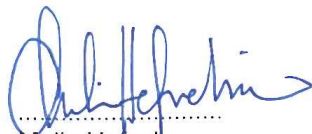
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

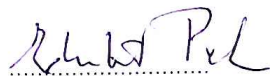
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

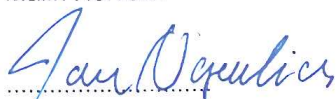
Stockholm 2023 - 04 - 29




Malin Hervelin



Elisabet Perlmann



Jan Nyvelius




Martin Vujicic



Sofie Zettergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 04 - 29



Jan Enqvist

Av föreningen vald revisor

Bostadsrättföreningen Kadetten 13 – REVISIONSBERÄTTELSE 2022-01-01 –  
2022-12-31


Jag har granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning, sådan den framgår av protokoll från styrelsemöten. Jag har inte funnit anledning till några påpekanden och förordar därför

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen;

att räkenskapsårets resultat disponeras så som föreslås i årsredovisningen;

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-29



Jan Enqvist





## 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 fastighetskötsel.
- *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 bilägs årsredovisningen.