

# Årsredovisning 2022

BRF KADETTEN 10

702002-9596



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KADETTEN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1974-02-21.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kadetten 10 i Stockholms kommun på adressen Karlbergsvägen 73 i Stockholm. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 514 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Maria Grankvist	Ordförande
Per Landquist	Ledamot
Christian Lippich	Ledamot
Henrik Paivarinta	Ledamot
Göran Mörner	Suppleant

### VALBEREDNING

Gustav Delin (ordinarie) och Leif Andersson (suppleant).

### FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening



## REVISORER

Cecilia Von Schoting (ordinarie) Internrevisor

Erik Wernlund (suppleant) Internrevisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2019
  - Målning av trapphus har färdigställts
  - Ramper till trappa i porten har införskaffats
  - Kodlås med automatisk dörröppning har installerats i lilla porten och in till gården
  - Säkerhetsdörrar har installerats
  
- 2020
  - OVK-ventiler installerade i alla lägenheter
  - Stamspolning genomförd
  - Råttgiljotin monterad
  - Fönster trapphus gård målade
  - Rör/stammar källare utbytta
  - Rör/stammar krypgrund utbytta
  - Vissa vattenledningar i gårdshuset utbytta
  
- 2021
  - Hissmotor utbytt och hissen renoverad inuti
  - Rör/stammar utbytta i samband med renoveringar
  - Fönster i flyglarna utbytta
  - Rullgräs och kantstenar på innegården mot gårdshuset
  - Ommålning av port, förråd samt entrétag till gårdshus
  
- 2022
  - Byte av 4 st balkonger på gathuset in mot gården
  - Rör/ stammar utbytta i samband med renoveringar
  - 1 ny tvättmaskin installerades

## PLANERADE UNDERHÅLL

Installation av laddboxar på parkeringen.

2023 Införa sopsortering i föreningen i  
enlighet med nya regler och krav

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Förvaltning Nabo

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes under åren 1909 – 1910. Föreningen upplåter 26 lägenhet och 2 lokaler med bostadsrätt. På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 523 612	1 541 196	1 505 071	1 995 409
Resultat efter fin. poster	-201 075	-1 218 225	-659 130	-152 605
Soliditet, %	-25	-20	-2	6
Yttre fond	732 652	1 652 527	1 364 527	1 076 527
Taxeringsvärde	114 000 000	96 000 000	96 000 000	96 000 000
Bostadsyta, kvm	2 514	2 514	2 514	2 673
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	518	518	518	520
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 985	2 795	2 824	2 680
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,10	1,25	1,37
Belåningsgrad, %	187,92	172,79	171,47	169,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 726 200	-	-	1 726 200
Upplåtelseavgifter	200 000	-	-	200 000
Fond, yttre underhåll	1 652 527	-	-919 875	732 652
Reservfond	19	-19	-	0
Balanserat resultat	-3 739 264	-1 218 225	919 875	-4 037 614
Årets resultat	-1 218 225	1 218 225	-201 075	-201 075
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 378 743</b>	<b>-19</b>	<b>-201 075</b>	<b>-1 579 837</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 037 614
Årets resultat	-201 075
<b>Totalt</b>	<b>-4 238 689</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	342 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-372 119
Balanseras i ny räkning	-4 208 570
	<b>-4 238 689</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 523 612	1 541 196
Rörelseintäkter		28 855	15 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 552 467</b>	<b>1 556 588</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 470 181	-2 498 219
Övriga externa kostnader	8	-71 099	-76 456
Personalkostnader	9	-37 247	-37 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 772	-83 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 662 299</b>	<b>-2 695 671</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-109 832</b>	<b>-1 139 083</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		358	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91 601	-79 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 243</b>	<b>-79 141</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-201 075</b>	<b>-1 218 225</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-201 075</b>	<b>-1 218 225</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	3 993 380	4 066 796
Markanläggningar	12	1 384 000	1 384 000
Maskiner och inventarier	13	124 228	134 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 501 608</b>	<b>5 585 380</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 501 608</b>	<b>5 585 380</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 699	-11 125
Övriga fordringar	14	6 308	6 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 535	123 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 144</b>	<b>118 923</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		596 254	1 053 840
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>596 254</b>	<b>1 053 840</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>732 397</b>	<b>1 172 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 234 005</b>	<b>6 758 142</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 926 200	1 926 200
Uppskrivningsfond		0	19
Fond för yttre underhåll		732 652	1 652 527
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 658 852</b>	<b>3 578 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 037 614	-3 739 264
Årets resultat		-201 075	-1 218 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 238 689</b>	<b>-4 957 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 579 837</b>	<b>-1 378 743</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 432 159	6 954 487
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 432 159</b>	<b>6 954 487</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		72 328	72 328
Leverantörsskulder		46 865	852 378
Skatteskulder		3 999	2 319
Övriga kortfristiga skulder		34 242	34 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	224 249	221 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>381 683</b>	<b>1 182 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 234 005</b>	<b>6 758 142</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kadetten 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	178 200	196 020
Årsavgifter, bostäder	1 301 348	1 301 348
Övriga intäkter	72 919	59 220
<b>Summa</b>	<b>1 552 467</b>	<b>1 556 588</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	63 786	39 707
Fastighetsskötsel	606	1 589
Snöskottning	4 719	19 657
Städning	53 273	52 467
Trädgårdsarbete	13 813	41 416
Övrigt	9 480	18 750
<b>Summa</b>	<b>145 677</b>	<b>173 587</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	559 334	953 907
<b>Summa</b>	<b>559 334</b>	<b>953 907</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	626 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>626 250</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44 937	32 312
Sophämtning	39 084	33 246
Uppvärmning	418 146	430 979
Vatten	64 610	59 457
<b>Summa</b>	<b>566 777</b>	<b>555 994</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	38 556	38 556
Fastighetsförsäkringar	109 301	101 283
Fastighetsskatt	42 532	40 852
Kabel-TV	8 004	7 790
<b>Summa</b>	<b>198 393</b>	<b>188 481</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	802
Juridiska kostnader	3 295	3 223
Kameral förvaltning	29 176	28 532
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Övriga förvaltningskostnader	37 628	42 898
<b>Summa</b>	<b>71 099</b>	<b>76 456</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	4 000	4 000
Sociala avgifter	8 258	8 258
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Övriga personalkostnader	989	966
<b>Summa</b>	<b>37 247</b>	<b>37 224</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91 601	77 783
Övriga räntekostnader	0	1 358
<b>Summa</b>	<b>91 601</b>	<b>79 141</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	7 341 982	7 341 982
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 341 982</b>	<b>7 341 982</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 275 186	-3 201 770
Årets avskrivning	-73 416	-73 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 348 602</b>	<b>-3 275 186</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 993 380</b>	<b>4 066 796</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	69 000 000
<b>Summa</b>	<b>114 000 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 384 000	1 384 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 384 000</b>	<b>1 384 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 384 000</b>	<b>1 384 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	375 861	375 861
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>375 861</b>	<b>375 861</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-241 277	-230 921
Avskrivningar	-10 356	-10 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-251 633</b>	<b>-241 277</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>124 228</b>	<b>134 584</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	6 308	6 300
<b>Summa</b>	<b>6 308</b>	<b>6 300</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	6 426	6 426
Försäkringspremier	76 975	70 813
Förvaltning	15 987	15 419
Kabel-TV	2 210	2 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 937	29 090
<b>Summa</b>	<b>132 535</b>	<b>123 748</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,15 %	2 182 589	2 205 745
Stadshypotek	2025-03-30	1,22 %	1 270 898	1 284 070
Stadshypotek	2025-03-01	1,14 %	3 501 000	3 537 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,96 %	550 000	
<b>Summa</b>			<b>7 504 487</b>	<b>7 026 815</b>

*Varav kortfristig del* 72 328

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5 606	4 573
Förutbetalda avgifter/hyror	128 363	128 363
Uppvärmning	65 727	67 183
Utgiftsräntor	5 426	5 533
Vatten	11 975	9 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 152	5 541
<b>Summa</b>	<b>224 249</b>	<b>221 127</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 300	8 000 300
<b>Summa</b>	<b>8 000 300</b>	<b>8 000 300</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christian Lippich  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Per Landquist  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Paivarinta  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Maria Grankvist  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cecilia Von Schoting  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 10:34

SENT BY OWNER:

Cecilia Thörnberg · 27.04.2023 17:03

DOCUMENT ID:

HkWpaAbd7h

ENVELOPE ID:

SJgapCWOmn-HkWpaAbd7h

DOCUMENT NAME:

Brf Kadetten 10, 702002-9596 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LANDQUIST per.landquist@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 21:12 27.04.2023 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/10) IP: 84.55.89.253
2. Henrik Heino Päivärinta Henrik.paivalainen@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2023 20:53 27.04.2023 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/03) IP: 213.115.170.135
3. Eva Maria Grankvist maria.grankvist@arkitektkopia.se	Signed Authenticated	02.05.2023 22:10 02.05.2023 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/17) IP: 84.217.75.236
4. CHRISTIAN LIPPICH christian.lippich@icloud.com	Signed Authenticated	10.05.2023 09:14 10.05.2023 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/04) IP: 80.216.25.111
5. CECILIA VON SCHOTING cecilia@vonschoting.se	Signed Authenticated	10.05.2023 10:34 10.05.2023 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/28) IP: 155.4.38.198

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed