

Årsredovisning 2019

BRF KADETTEN 3 716425-8126

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten signatures and initials:
MB
MB
MB

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 1987-05-22.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Kadetten 3 byggdes 1912 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1737 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1000 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 71 000 000 kr varav 47 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Roger Manfredsson	Ordförande
Marcus Angelin	Vice Ordförande
Annelie Eck Arvstrand	Kassör
Grete Fredriksen Götzsche	Sekreterare
Ulf Åberg	Styrelseledamot
Sofia Burenklint	Styrelsesuppleant
Torun Elisabeth Tornesel	Styrelsesuppleant

Valberedning

Christine Ståhlhane.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Maria Bengtson Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

MB
MWA
BP

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorssuppleant har varit Gabriel Karlberg.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 32 500 kr.

Utförda historiska underhåll

2004-2005	Värmecentral
2009	Trapphusrenovering
2018	Fasad

Planerade underhåll

Inom 1-3 år	Renovering av fönster
Inom 1-3 år	Övr fasadåtgärder
Inom 1-3 år	Piskbalkonger
Inom 1-3 år	Renovering av hyresrätt
Inom 1-3 år	Värmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ombyggnaden av gamla tvättstugan är nu ombyggd till lägenhet klar och upplåten. Under året har det arbetats med nya intressenter för ombyggnad av vind. I december skrev vi på avtal med Gleipnergruppen.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Inga övriga uppgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

MB
US
MA
B

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 090	1 099	1 089	1 096
Resultat efter fin. poster	-206	-631	-155	-64
Soliditet, %	46	47	47	45
Bostadsyta, kvm	1 737	1 737	1 737	1 737
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	592	592	592
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 030	4 030	4 030	4 030

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	6 110	-	82	6 192
Upplåtelseavgifter	1 126	-	378	1 504
Fond, yttre underhåll	1 083	-	-495	588
Balanserat resultat	-1 748	-631	495	-1 884
Årets resultat	-631	631	-206	-206
Eget kapital	5 940	0	254	6 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 884
Årets resultat	-206
Totalt	-2 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33
Balanseras i ny räkning	-2 123
	-2 090

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 090	1 092
Rörelseintäkter		7	7
Summa rörelseintäkter		1 097	1 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-927	-1 383
Övriga externa kostnader	7	-103	-107
Personalkostnader	8	-43	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130	-120
Summa rörelsekostnader		-1 203	-1 653
Rörelseresultat		-106	-554
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-100	-77
Summa finansiella poster		-100	-77
Resultat efter finansiella poster		-206	-631
Årets resultat		-206	-631

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 693	12 548
Maskiner och inventarier	11	108	123
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 801</i>	<i>12 671</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>12 801</i>	<i>12 671</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	0
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49	50
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>60</i>	<i>50</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		725	541
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>725</i>	<i>541</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>785</i>	<i>591</i>
Summa tillgångar		13 586	13 262

MB
R
OR

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 696	7 236
Fond för yttre underhåll		588	1 083
Summa bundet eget kapital		8 284	8 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 884	-1 748
Årets resultat		-206	-631
Summa fritt eget kapital		-2 090	-2 379
Summa eget kapital		6 194	5 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		7 000	7 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96	113
Skatteskulder		96	47
Övriga kortfristiga skulder		20	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180	142
Summa kortfristiga skulder		392	322
Summa eget kapital och skulder		13 586	13 262

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kadetten 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2-20 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	56	52
Hysesintäkter, lokaler	13	17
Årsavgifter, bostäder	1 013	1 009
Övriga intäkter	15	21
Summa	1 097	1 099

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	34	52
Fastighetsskötsel	58	35
Snöskottning	0	20
Städning	49	48
Trädgårdsarbete	5	0
Summa	147	155

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	10	19
Summa	10	19

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	88	64
Sophämtning	24	45
Uppvärmning	298	315
Vatten	51	51
Summa	462	475

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	49	43
Fastighetsskatt	51	45
Kabel-TV	9	9
Självrisker	0	2
Övrigt	4	7
Summa	113	107

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	3
Kameral förvaltning	52	52
Konsultkostnader	0	17
Revisionsarvoden	25	20
Övriga förvaltningskostnader	22	15
Summa	103	107

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	33	33
Summa	43	43

MB

 UB KA

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	100	76
Summa	100	77

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 226	14 925
Årets inköp	260	302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 486	15 226
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 679	-2 581
Årets avskrivning	-115	-98
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 794	-2 679
Utgående restvärde enligt plan	12 693	12 548
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 234</i>	<i>3 234</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 000	26 000
Taxeringsvärde mark	47 000	31 000
Summa	71 000	57 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	337	254
Inköp	0	84
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337	337
Ingående ackumulerad avskrivning	-214	-192
Avskrivningar	-15	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-229	-214
Utgående restvärde enligt plan	108	123

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	25	24
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25
Summa	49	50

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-12-28	0,78 %	3 500	3 500
SEB	2020-01-28	1,58 %	3 500	3 000
Summa			7 000	7 000

7 000 tkr av lånen förfaller om mer än fem år.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	0
Förutbetalda avgifter/hyror	91	50
Uppvärmning	40	0
Utgiftsräntor	11	9
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	83
Summa	180	142

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	18 005	18 005
Summa	18 005	18 005

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 17

Ort och datum

Roger Manfredsson

Roger Manfredsson
Ordförande

Marcus Angelin

Marcus Angelin
Vice Ordförande

Annelie Eck Arvstrand

Annelie Eck Arvstrand
Kassör

Grete Fredriksen Göttsche

Grete Fredriksen Göttsche
Sekreterare

Mjn revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 23

Maria Bengtsson

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

Ulf Åberg
Ulf Åberg
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Kadetten 3**

Org.nr. 716425-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 3 för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kadetten 3 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Upplands Väsby 2020-04-23



Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor