

Årsredovisning

BF Kadetten 22 upa

702001-0596

Styrelsen för BF Kadetten 22 upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta borettsförening.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1920 fastigheten Kadetten 22 i Stockholms kommun och marken innehas med äganderätt.

Av föreningens 19 lägenheter är samtliga upplåtna med andelsrätt.

Föreningen har två lokaler vilka är upplåtna som hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök 4 st

2 rum o kök 14 st

3 rum o kök 1 st

Total lägenhetsyta 1048 kvm

Föreningen hade 34 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits.

Föreningen hade 32 medlemmar vid räkenskapsårets slut. En överlåtelseavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av köparen.

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 drift och förvaltning samt kommande underhåll, därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen har under många år amorterat på föreningens lån. För år 2023 beviljades föreningen amorteringsfrihet. Vår ambition med det var att bygga upp en likviditetsreserv.

Dock gjordes en engångsamortering på 50 000 kronor under december och januari 2024. Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2024.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB från och med 2015.

Övrig förvaltning handhas av styrelsen genom ett antal upphandlingar av entreprenörer.

Fastighetsunderhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.

Inga större underhåll planeras det kommande året.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Bland annat har ett rättstopp installerat på inkommande avloppsstam i källaren. Under hösten genomföres också stamspolning enligt plan.

Styrelse

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten och en årsstämma.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ledamot, Björn Carlberg (ordf)

Ledamot, Agneta Andersson

Ledamot, Therese Ekström

Ledamot, Andreas Persson

Suppleant, Anna Gärdin

Föreningen har ingen revisor detta år då vald revisor sålde sin lägenhet någon månad efter årsmötet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	785	758	754	763
Resultat efter finansiella poster	33	66	179	19
Soliditet %	70	70	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	534	534		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 001	1 016		
Sparande (kr) per kvadratmeter	92	122		
Räntekänslighet %	2	2		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	205	209		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 267 050	1 100 005	279 181	416 955	66 338
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				66 338	-66 338
Förändring av yttre fond			81 000	-81 000	
Årets resultat					32 772
Belopp vid årets utgång	1 267 050	1 100 005	360 181	402 293	32 772

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	402 292
Årets resultat	32 772
<i>Summa</i>	<i>435 064</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	81 000
Balanseras i ny räkning	354 064
<i>Summa</i>	<i>435 064</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		601 467	583 840
Hysesintäkter och övrigt		183 051	174 480
Summa rörelseintäkter		784 518	758 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-621 662	-571 557
Personalkostnader	4	-18 440	-17 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-71 000	-71 000
Summa rörelsekostnader		-711 102	-659 895
Rörelseresultat		73 416	98 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter		483	–
Räntekostnader		-41 127	-32 087
Summa finansiella poster		-40 644	-32 087
Resultat efter finansiella poster		32 772	66 338
Resultat före skatt		32 772	66 338
Årets resultat		32 772	66 338

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 171 000	4 238 000
Inventarier, verktyg och installationer		10 813	14 813
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 181 813</i>	<i>4 252 813</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 300	2 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 300</i>	<i>2 300</i>
Summa anläggningstillgångar		4 184 113	4 255 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 336	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 601	26 022
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>41 937</i>	<i>26 079</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		265 001	208 474
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>265 001</i>	<i>208 474</i>
Summa omsättningstillgångar		306 938	234 553
SUMMA TILLGÅNGAR		4 491 051	4 489 666

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	1 267 050	1 267 050	
Upplåtelseavgifter	1 100 005	1 100 005	
Fond för yttre underhåll	360 181	279 181	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 727 236</i>	<i>2 646 236</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	402 292	416 954	
Årets resultat	32 772	66 338	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>435 064</i>	<i>483 292</i>	
Summa eget kapital	3 162 300	3 129 528	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8, 9	1 123 742	1 141 155
Förskott på hyror/avgifter		37 848	56 377
Leverantörsskulder		63 012	62 866
Aktuella skatteskulder		96 102	84 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 047	15 576
Summa kortfristiga skulder		1 328 751	1 360 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 491 051	4 489 666

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före räntor	73 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	71 000
Räntekostnader	-32 597
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>111 819</i>

Kassaflöde från den löpande verksamheten **111 819**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-17 413
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-17 413**

Årets kassaflöde **94 406**

Likvida medel vid årets början **208 474**

Nettoeffekt av kassaflöde under året -37 880

Likvida medel vid årets slut **265 000**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	37 537	64 738
	Uppvärmning	152 424	139 403
	Vatten och avlopp	40 624	31 082
	Renhållning	25 338	19 406
	Städning	25 320	22 231
	Reparationer och underhåll	140 580	124 990
	Fastighetskatt/avgift	54 019	42 653
	Fastighetsförsäkring	34 757	30 905
	TV/Bredband	61 936	57 856
	Redovisningstjänster	37 124	28 752
	Övriga kostnader	6 411	6 574
	Hissar	5 592	2 967
	Summa	621 662	571 557

Not 3 Utfört underhåll

Utfört underhåll År
Nya balkonger 2008
Fjärrvärmeanläggningsbyte 2009
Rökkanalsreovering 2010
Målning av port och entré 2011
Målning av fönster mot gatan 2011
Uppförande av trädäck på gården 2012
Reparation av elslingor i stuprör 2012
Byte av samtliga radiatorermostater
samt värmeinjusering 2013
Installation av avgasningsanläggningen
till fjärrvärmeanläggning 2013
Målning av tak mot söder samt
utsatta partier mot norr 2013
Reparation av rörläckage mellan
tvättstuga och gårdsbrunn 2014
Målning i tvättstugan 2015
Nya tvättmaskiner 2015
Målning av väggar i övernattnings-
lokalen 2016
Nytt golv i övernattningslokalen 2016
Reparation av takspricka och sprickor 2016
under vädringsbalkongerna
Reparation av snörasskydd + takstegar 2016
Reparation av rör i soprum 2016
Ny torktumlare 2017
Reparation av rör i källaren 2017
Reparation av golv i entré samt 2017
slipning av golv i entré och våningsplan
Lagt in klinkergolv i tvättstugan 2018
Nytt torkskåp och mangel 2018
Byte av cirkulationspump + ventil
i pannrummet 2019
Målat om lister och dörrar i entrén 2019
Sotning av kakelugnar 2020
Nya stuprör mot innegården 2020
Ny avgaspump till värmesystemet 2020
Målning av fönster och dörrar
mot gatan 2021
Målning av balkongdörrar i
trapphuset 2021
Ny regulator i undercentralen 2022
Installerat rättstopp på inkommande
avloppsstam 2023
Ny toalettstol i lokalen mot gatan 2023

Not 4	Styrelsearvoden	2023-12-31	2022-12-31
<i>Löner och andra ersättningar</i>			
	Arvoden	15 000	14 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>15 000</i>	<i>14 000</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>			
	Sociala kostnader	3 440	3 338
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>18 440</i>	<i>17 338</i>

Not 5	Avskrivningar
	Byggnader 0,75 procent, antal år 135
	Värmeanläggning 10 procent, antal år 10.
	Elanläggning 5 procent, antal år 20.
	Kabel-TV/bredband 10 procent, antal år 10.
	Torktumlare 10 procent, antal år 10.
	Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 965 142	7 965 142
	Utgående anskaffningsvärden	7 965 142	7 965 142
	Ingående avskrivningar	-4 003 442	-3 936 442
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
	Utgående avskrivningar	-4 070 442	-4 003 442
	Ingående anskaffningsvärden mark	276 300	276 300
	Utgående nedskrivningar	276 300	276 300
	Redovisat värde	4 171 000	4 238 000
	Taxeringsvärden	51 519 000	51 519 000

Boytan utgör 1048 kvm. Lokalytan för uthyrning utgör 71 kvm. Byggår är 1913.

Not 7	Likviditetsanalys, driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Hyror/avgifter	784 518	758 320
	Driftskostnader	-621 662	-571 557
	Arvoden	-18 440	-17 338
	Räntor	-40 644	-32 087
	Amortering	-17 413	-75 006
	Förändring av kassaflödet	86 359	62 332

Not 8	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån, Swedbank, ränta 2,70% förfaller 2024-01-28	-311 500	-311 500
	Lån, Swedbank, ränta 2,70% förfaller 2024-01-28	-589 000	-589 000
	Lån, Swedbank, löst	–	-17 413
	Lån, Swedbank, ränta 2,70% förfaller 2024-01-28	-223 242	-223 242
		-1 123 742	-1 141 155

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristiga skulder efter förfalldatum. Under året har ett av lånen lösts.

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	5 278 000	5 278 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 15/5-24

Agneta Andersson
Agneta Andersson

Björn Carlberg
Björn Carlberg

Therese Ekström

Therese Ekström

Andreas Persson

Andreas Persson