



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kadetten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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 kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1989 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

#### Styrelsen

Lars Gustav Björk	Ordförande
Carl Mikael Roland Eriksson	Ledamot
Monica Gustafsson	Ledamot
Eva Elisabeth Sjöström	Ledamot
Nina Susanna Söderlund	Ledamot

Maud Gunhild Birgitta Håkansson      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Stefan Granath                                      Ordinarie Extern                                      Lekmannarevisor

#### Valberedning

Mikael Söderlund                                      Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSERSBERG 8:1	1965	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.

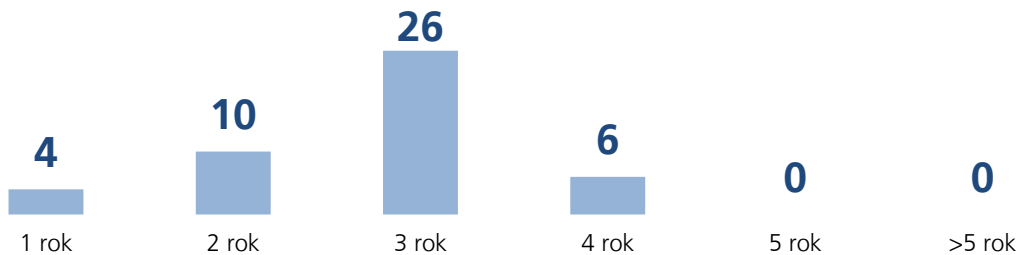
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 368 m<sup>2</sup>, varav 2 956 m<sup>2</sup> utgör boyta och 412 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt  
samt 12 p-platser utan el

### Kommentar

20 garage 15 p-platser med elstolpe

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1989 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av garage	2021	
Garageutbyggnad behövs	2021	Påbörjats januari 2021
Traktor	2020	
Renovering trapphus A-hus	2020	B-hus skjuts upp
Byta belysning utanför portarna samt på parkeringen och vid kretsloppsdrörr	2020	
Lekställning renoverad samt ny sandlåda	2019	
Injustering av luftflöden	2019	
Uppfräschning av kretsloppsrum	2018	
Nytt staket runt vår gård	2018	
Stamspolning alla lägenheter	2018	
Renovering av portar samt montering av kodlås	2018	
OVK	2017 - 2018	
Byte av P-elstolpar samt ny gårdsbelysning	2017	
Elrevision i båda husen	2017	
Takomläggning	2015	Nytt tak på fastigheterna
Ny isolering o dränering	2015	
Målning av vindsgavlar	2015	
Asfaltbeläggning	2015	Delvis genomförd
Vindsisolering A-huset	2008	
Värmeåtervinningsystem	2007 - 2008	Berg- och frånluftsvärme, ny ventilationsanläggning
Omputsning av fasad	2005	Inkl målning av gavelspetsar, vindskivor, balkongplåtar
Tilläggsisolering fasader	2005	
Ny värmeanläggning	2001	
Rörstambyte	1999	
Fönsterbyte	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll o investeringar i pannrummet	2020-2022	
Översyn av lekplats	2021	Enligt aktuella lagkrav
Påbörjad utredning av ventilation och energi	2021-2023	
Renovering trapphus B-hus	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Egen regi
Serviceavtal (rondering)	Sandströms el
Teknisk förvaltning	Styrelsen för Kadetten
Avfallshantering	Ragnsells
Avfallshantering	Sigtuna kommun
Elkraft	Mälarenergi

## Övrig information

Förslag om rutiner för hantering av andrahandsuthyrningar tas fram av styrelsen inför årsstämma.

## Föreningens ekonomi

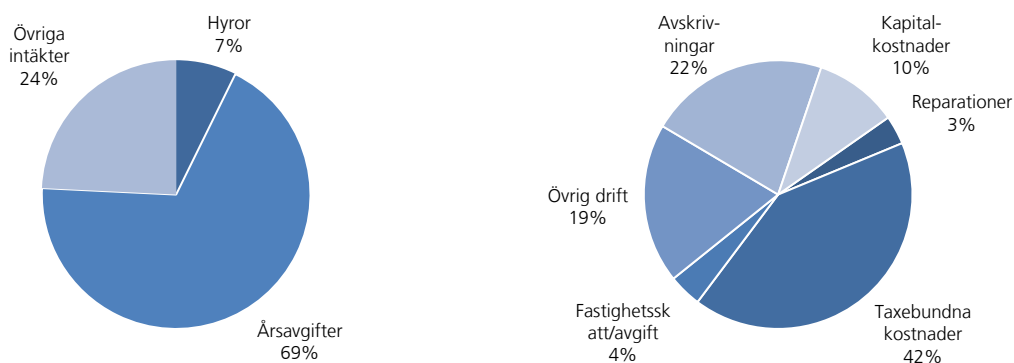
Budget upprättas för kommande år. Inför kommande radonsanering och omförhandling av elavtal kan avgifterna behöva justeras.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 208 735</b>	<b>3 804 679</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 262 443	2 259 849
Finansiella intäkter	4 744	531
	<b>2 267 187</b>	<b>2 260 379</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 326 999	1 419 828
Finansiella kostnader	195 886	202 131
Ökning av kortfristiga fordringar	11 962	2 781
Minskning av långfristiga skulder	178 680	129 648
Minskning av kortfristiga skulder	40 059	101 936
	<b>1 753 586</b>	<b>1 856 324</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 722 335</b>	<b>4 208 735</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>513 601</b>	<b>404 056</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Startmöte inför radonsanering i tre lägenheter.

Två städdagar genomförda under året.

Överenskommelse om förtida upphörande av hyresavtal Telenor.

Löpande utbyte av termostater.

Påbörjad åtgärd av lekplats.

Byte torktumlare i tvättstuga.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	524	524	524	524
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 288	3 348	3 392	3 433
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	163	114	94	101
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	27	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	38	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	60	62	63
Soliditet (%)	21	18	17	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	324	174	39	427
Nettoomsättning (tkr)	2 257	2 256	2 257	2 268

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 956 m<sup>2</sup> bostäder och 412 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	850 376	0	0	850 376
Upplåtelseavgifter	2 229 624	0	0	2 229 624
Fond för yttre underhåll	486 202	234 220	-191 698	443 680
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 566 202</b>	<b>234 220</b>	<b>-191 698</b>	<b>3 523 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 261 029	-234 220	365 245	-1 392 055
Årets resultat	324 439	324 439	-173 547	173 547
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-936 591</b>	<b>90 219</b>	<b>191 698</b>	<b>-1 218 507</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 629 611</b>	<b>324 439</b>	<b>0</b>	<b>2 305 173</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	324 439
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 026 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 220
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-936 591</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-936 591</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 257 264	2 256 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 179	3 523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 262 443</b>	<b>2 259 849</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 048 759	-1 175 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 907	-85 786
Personalkostnader	Not 6	-165 332	-158 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-419 863	-464 873
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 746 862</b>	<b>-1 884 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>515 581</b>	<b>375 147</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 744	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 886	-202 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 142</b>	<b>-201 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>324 439</b>	<b>173 547</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>324 439</b>	<b>173 547</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	7 894 893	8 285 181
Inventarier	Not 9	88 725	118 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 983 618</b>	<b>8 403 481</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 986 418</b>	<b>8 406 281</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 722	656
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 725 994	4 211 498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 737 716</b>	<b>4 212 154</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 737 716</b>	<b>4 212 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 724 135</b>	<b>12 618 435</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 080 000	3 080 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	486 202	443 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 566 202</b>	<b>3 523 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 261 029	-1 392 055
Årets resultat		324 439	173 547
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-936 591</b>	<b>-1 218 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 629 611</b>	<b>2 305 173</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 540 232	9 718 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 540 232</b>	<b>9 718 912</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	178 680	178 680
Leverantörsskulder		100 353	154 417
Skatteskulder		13 645	5 814
Övriga skulder		64 259	62 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 354	193 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>554 291</b>	<b>594 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 724 135</b>	<b>12 618 435</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 549 696	1 549 721
Hyror parkering	54 064	55 721
Hyror garage	70 848	70 194
Hyror förråd	984	984
Hyror reklamplats	38 610	0
Hyror antennplats	0	37 560
Kabel-TV intäkter	80 040	80 040
Värmeintäkter	407 673	407 673
Trappstädning-/Städavgifter	44 100	50 700
Övriga debiterade avgifter	0	-328
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 169
Öresutjämning	-102	-108
	<b>2 257 264</b>	<b>2 256 326</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	5 179	3 523
		<b>5 179</b>	<b>3 523</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 625
	Snöröjning/sandning	4 760	0
	Sotning	10 069	10 084
	Myndighetstillsyn	5 016	2 450
	Gemensamma utrymmen	1 000	0
	Garage/parkering	150	0
	Gård	375	4 350
	Serviceavtal	20 396	7 250
	Förbrukningsmateriel	1 528	400
	Fordon	1 889	4 935
		<b>45 183</b>	<b>40 094</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 901	0
	Entré/trapphus	3 975	0
	Lås	0	4 659
	VVS	0	41 516
	Värmeanläggning/undercentral	42 453	77 737
	Ventilation	0	22 513
	Elinstallationer	0	26 366
	Vattenskada	13 794	0
		<b>67 123</b>	<b>172 791</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	50 150
	Garage/parkering	0	141 548
		<b>0</b>	<b>191 698</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	547 626	382 711
	Vatten	129 360	127 412
	Sophämtning/renhållning	143 258	113 809
	Grovsopor	-14 488	0
		<b>805 756</b>	<b>623 932</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 345	44 030
	Kabel-TV	35 489	33 869
		<b>51 834</b>	<b>77 899</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 864</b>	<b>68 960</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 048 759</b>	<b>1 175 374</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	1 876
	Inkassering avgift/hyra	1 551	0
	Hysesförluster	60	0
	Föreningskostnader	16 493	10 593
	Förvaltningsarvode	54 630	53 448
	Administration	9 604	2 773
	Konsultarvode	28 694	11 476
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 620
		<b>112 907</b>	<b>85 786</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 500	72 167
	Löner	54 840	53 371
	Kostnadsersättningar	518	0
	Sociala kostnader	34 474	33 130
		<b>165 332</b>	<b>158 668</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	57 028	57 028
	Förbättringar	333 261	378 271
	Inventarier	29 575	29 575
		<b>419 863</b>	<b>464 873</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 152 300	17 152 300
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 152 300</b>	<b>17 152 300</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 867 119	-8 431 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 288	-435 298
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 257 407</b>	<b>-8 867 119</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 894 893</b>	<b>8 285 181</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	131 235	131 235
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 548 000	24 309 000
	Taxeringsvärde mark	12 751 000	9 151 000
		<b>42 299 000</b>	<b>33 460 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 400 000	32 400 000
	Lokaler	899 000	1 060 000
		<b>42 299 000</b>	<b>33 460 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 758	206 758
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>206 758</b>	<b>206 758</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 458	-58 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 575	-29 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-118 033</b>	<b>-88 458</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>88 725</b>	<b>118 300</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 667	1 955
	Skattefordran	0	808
	Klientmedel hos SBC	3 667 608	3 158 211
	Fordringar kreditfakturor	1 992	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		<b>4 725 994</b>	<b>4 211 498</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	443 680	402 460
	Reservering enligt stadgar	234 220	234 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 698	-193 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>486 202</b>	<b>443 680</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,280 %	2 333 460	2 435 268	2025-06-30
	Handelsbanken	2,810 %	1 600 107	1 618 447	2025-03-01
	Handelsbanken	1,170 %	3 752 500	3 790 500	2026-09-01
	Handelsbanken	1,390 %	2 032 845	2 053 377	2026-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 718 912</b>	<b>9 897 592</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-178 680	-178 680	
			<b>9 540 232</b>	<b>9 718 912</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 825 512 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 488 000	13 488 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	21 002	24 021
	Avgifter och hyror	176 352	169 394
		<b>197 354</b>	<b>193 415</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Ombyggnad lekplats.

Planering för fortsatt radonsanering.

OVK-besiktning i februari 2023.

Trapphusrenovering hus B.

Översyn av entréportar.

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Ombyggnad lekplats.

Planering för fortsatt radonsanering.

OVK-besiktning i februari 2023.

Trapphusrenovering hus B.

Översyn av entréportar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sigtuna den 18 / 4 2023



Lars Gustav Björk 2023-04-18  
Ordförande



Carl Mikael Roland Eriksson 2023-04-18  
Ledamot



Monica Gustafsson 2023-04-18  
Ledamot

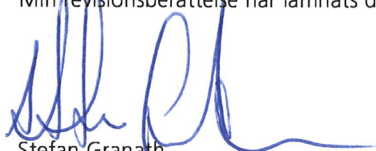


Eva Elisabeth Sjöström 2023-04-18  
Ledamot



Nina Susanna Söderlund 2023-04-18  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2023



Stefan Granath  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Kadetten 1  
Organisationsnummer 714800-0750

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen av föreningen på grundval av min revision.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat fakturor, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen, eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar, regler eller årsmötesbeslut.

Då jag i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening tillstyrker jag följande:

Att resultat och balansräkning fastställs,

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet räkenskapsåret.

Rosersberg 2023-04-25



Stefan Granath

Lekmannarevisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 549 000	1 549 696	1 549 000
Hyror parkering	50 000	54 064	57 000
Hyror garage	70 000	70 848	69 000
Hyror förråd	0	984	0
Hyror reklamplats	0	38 610	0
Hyror antennplats	0	0	9 000
Kabel-TV intäkter	80 000	80 040	80 000
Värmeintäkter	416 000	407 673	408 000
Trappstädnings-/Städavgifter	54 000	44 100	54 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 521	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	-102	0
Övriga intäkter	0	5 179	4 800
	<b>2 219 000</b>	<b>2 262 443</b>	<b>2 230 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-4 760	-10 000
Sotning	-12 000	-10 069	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-32 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	-5 016	-2 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 000	0
Garage/parkering	0	-150	0
Gård	-125 000	-375	-100 000
Serviceavtal	-36 000	-20 396	-36 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 528	-5 000
Fordon	-2 000	-1 889	0
	<b>-230 000</b>	<b>-45 183</b>	<b>-163 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-75 000	-6 901	-150 000
Entré/trapphus	0	-3 975	0
Lås	-5 000	0	-5 000
VVS	-30 000	0	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-42 453	-25 000
Ventilation	-750 000	0	-125 000
Elinstallationer	-10 000	0	-15 000
Tak	-5 000	0	-5 000
Vattenskada	-10 000	-13 794	0
	<b>-985 000</b>	<b>-67 123</b>	<b>-335 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-75 000	0	-75 000
	<b>-75 000</b>	<b>0</b>	<b>-75 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-586 000	-547 626	-375 000
Olja	0	0	-50 000
Vatten	-141 000	-129 360	-108 000
Sophämtning/renhållning	-126 000	-143 258	-95 000
Grovsopor	0	14 488	0
	<b>-853 000</b>	<b>-805 756</b>	<b>-628 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-65 000	-16 345	-67 000
Kabel-TV	-38 000	-35 489	-35 000
	<b>-103 000</b>	<b>-51 834</b>	<b>-102 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 000	-78 864	-66 000
	<b>-83 000</b>	<b>-78 864</b>	<b>-66 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 876	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 551	0
Hysesförluster	0	-60	0
Föreningskostnader	-6 000	-16 493	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-15 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-54 630	-55 000
Administration	-9 000	-9 604	-2 000
Konsultarvode	-30 000	-28 694	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-6 000
OBS konto	-10 000	0	-10 000
	<b>-129 000</b>	<b>-112 907</b>	<b>-93 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	-4 464	0
Lön - fastighetsskötsel	-40 000	-31 814	-35 000
Lön - lokalvård	-20 000	-18 562	-26 000
Styrelsearvode	-118 000	-72 500	-88 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Bilersättning skattefri	0	-518	0
Arbetsgivaravgifter	-62 000	-34 474	-45 000
	<b>-243 000</b>	<b>-165 332</b>	<b>-197 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-58 000	-57 028	-58 000
Förbättringar	-334 000	-333 261	-379 000
Inventarier	-30 000	-29 575	-30 000
	<b>-422 000</b>	<b>-419 863</b>	<b>-467 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 123 000</b>	<b>-1 746 862</b>	<b>-2 126 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-904 000</b>	<b>515 581</b>	<b>104 300</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-220 000	-195 886	-210 000
	<b>-220 000</b>	<b>-191 142</b>	<b>-210 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 124 000</b>	<b>324 439</b>	<b>-105 700</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)