

Brf Kadetten 13


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kadetten 13

716403-2158

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Noter till balansräkning	13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Kadetten 13 (716403-2158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-16. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Malin Hefvelin	Ordförande
Sofie Zettergren	Kassör
Jan Nyvelius	Sekreterare
Martin Vujicic	Ledamot
Elisabet Perlmann	Ledamot
Johannes Hagman	Ledamot
Karin Petersdotter	Suppleant
Josefine Birgitta Nyberg	Suppleant

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.

Revisor har varit Jan Enqvist.

Valberedningen har utgjorts av Thomas Perlmann och Karin Peterdotter Erikson .

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Under 2023 har ett partiellt stambyte genomförts mellan våning 4 och 5. Under 2023 har även målning av fönster genomförts i tre lägenheter, samt målning av balkongdörrar i två lägenheter.
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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning samt funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fibernet för bredband	Zitius Service Delivery AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Hissunderhåll	Nacka Hisservice AB
Kabel-TV	ComHem AB/Tele2
Städning	Strelac AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en höjning av avgifterna genomförts med 15% för att täcka ökade drifts- och räntekostnader till följd av det ekonomiska läget. I övrigt har inga väsentliga händelser skett, utöver det som framgår i avsnittet underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att höja avgifterna för 2024 med 10%

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	890	790	787	769
Resultat efter fin. poster (tkr)	-353	-157	38	-558
Soliditet (%)	1,9	10,1	13,9	13,1

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	588
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 800
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 015
Räntekänslighet (%)	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	236
Sparande per kvm totalyta (kr)	-42
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76%

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		319 894	-5 030 966	-156 517	424 807
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			119 991	-119 991		
Balanseras i ny räkning				-156 517	156 517	
Årets resultat					-353 168	-353 168
Belopp vid årets utgång	5 292 396	-	439 885	-5 307 474	-353 168	71 639

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 307 474
Årets resultat	-353 168
Totalt	-5 660 642

Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	-251 715
Balanseras i ny räkning	-5 558 927
Summa	-5 660 642

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	889 772	789 760
Övriga rörelseintäkter		9 577	29 843
Summa rörelseintäkter		899 349	819 603
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 009 952	-821 967
Övriga externa kostnader	4	-15 468	-40 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 468	-61 818
Summa rörelsekostnader		-1 073 888	-924 063
Rörelseresultat		-174 539	-104 460
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	5 405
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 645	700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 275	-58 162
Summa finansiella poster		-178 630	-52 057
Resultat efter finansiella poster		-353 169	-156 517
Resultat före skatt		-353 169	-156 517
Skatter			
Årets resultat		-353 168	-156 517

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 330 811	3 379 279
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 330 811	3 379 279
Summa anläggningstillgångar		3 330 811	3 379 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 382	769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 444	29 767
Summa kortfristiga fordringar		10 826	30 536
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	371 830	789 977
Summa kassa och bank		371 830	789 977
Summa omsättningstillgångar		382 656	820 513
SUMMA TILLGÅNGAR		3 713 467	4 199 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 292 396	5 292 396
Fond för yttre underhåll		439 885	319 894
Summa bundet eget kapital		5 732 281	5 612 290
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 307 474	-5 030 966
Årets resultat		-353 168	-156 517
Summa ansamlad förlust		-5 660 642	-5 187 483
Summa eget kapital		71 639	424 807
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		128 846	148 636
Skatteskulder		5 952	4 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 030	122 337
Summa kortfristiga skulder		3 641 828	3 774 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 713 467	4 199 792

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-174 538	-104 459
Avskrivningar	48 468	61 818
Erlagd ränta och ränteintäkter	-178 630	-52 058
	-304 700	-94 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-304 700	-94 699
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	19 710	3 836
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-15 429	105 363
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-113 368	62 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-413 787	77 001
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-4 360	-4 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 360	-4 360
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-418 147	72 641
Likvida medel vid årets början	789 977	717 336
Likvida medel vid årets slut	371 830	789 977

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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	682 680	593 634
Hyrer	201 750	189 600
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	5 324	6 508
Övriga hyresintäkter	18	18
	889 772	789 760

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	4 107	13 243
Städning	23 475	25 435
Tillsyn, besiktning, kontroller	510	40 954
Reparationer	174 950	41 085
El	46 758	54 341
Uppvärmning	220 270	195 052
Vatten	28 189	34 058
Sophämtning	13 202	30 514
Försäkringspremie	148 605	84 335
Fastighetsavgift bostäder	25 424	24 304
Fastighetsskatt lokaler	14 820	14 820
Övriga fastighetskostnader	320	2 825
Kabel-tv/Bredband/IT	775	21 265
Förvaltningsarvode ekonomi	39 818	38 966
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 493	1 426
Panter och överlåtelser	5 197	6 945
Övriga externa tjänster	10 324	8 907
	758 237	638 475
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		30 367
Tvättstuga	37 371	
Stambyte	193 500	125 000
Tak	20 844	
Övrigt		28 125
	251 715	183 492
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 009 952	821 967

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	6 009	3 725
Konsultarvode	9 459	31 250
Besiktning- och utredningskostnader		5 303
Summa	15 468	40 278

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	4 313 886	4 313 886
-Ombyggnad	829 461	829 461
-Nyanskaffning ombyggnad trappsäkerhet		.
-Mark	236 545	236 545
	5 379 892	5 379 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 955 316	-1 835 973
-Årets avskrivning enligt plan	-48 468	-48 468
	-2 003 784	-1 884 441
Redovisat värde vid årets slut	3 376 108	3 495 451
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 984 000	16 984 000
Mark	37 498 000	37 498 000
	54 482 000	54 482 000
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 482 000	1 482 000
	54 482 000	54 482 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 513	282 513
	282 513	282 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 513	-269 163
-Årets avskrivning enligt plan		-13 350
	-282 513	-282 513
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	371 830	789 977
Summa	371 830	789 977

Not 8 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2024-05-28	5,94%	250 000		250 000
SEB	2024-10-26	5,17%	700 000		700 000
SEB	2024-05-28	5,94%	700 000		700 000
SEB	2024-10-28	5,17%	850 000		850 000
SEB	2024-02-28	5,83%	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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 380 000	4 380 000
Summa ställda säkerheter	4 380 000	4 380 000

Not 10 Eventualförpliktelser

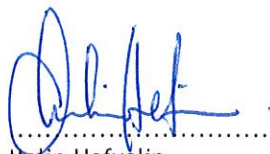
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att höja avgifterna för 2024 med 10%

Underskrifter

Stockholm 2024 -05-08



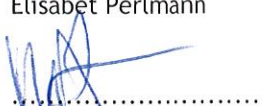
Martin Hefvelin



Elisabet Perlmann



Jan Nyvelius



Martin Vujicic



Sofie Zettergren



Johannes Hagman

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-08



Jan Enqvist

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

Jag har efter förmåga ganskat föreningens årsredovisning, förvaltningsberättelse, räkenskaper och styrelseprotokollen för 2023 och kan konstatera att ingen anmärkning kan riktas mot styrelsens sätt att sköta föreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker därför

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att förslaget till resultatdisposition godkänns
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm 2024-05-08


Jan Enqvist



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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 fastighetsskötsel.
- *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 biläggs årsredovisningen.