

Årsredovisning
för
Brf Kadetten 20-21

716417-5163

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Kadetten 20-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) som bildades 1981. Föreningen äger fastigheterna Kadetten 20 och Kadetten 21, i Stockholm, som byggdes år 1907 i vilka man upplåter lägenheter och 1 lokal/garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens säte är Stockholm. Stadgar har registrerats hos bolagsverket den 7 augusti 2000.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024. På stämman var det 16 röstberättigade. Inga fullmakter noterades.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Martin Frosteby	Ordförande
Felix Gärdelöv	Kassör
Anders Jonsson	Ledamot
Susanne Lyons	Ledamot

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsearvoden för år 2024 om 28 650 kr har hanterats. Till detta kommer sociala avgifter.

Revisor har under året varit Andreas Holman, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Felicia Falk.

Föreningens fastighet som byggdes 1907 består av 2 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 44 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt och 1 bostadsrättslokal.

Total bostadsyta är 2 417 kvm och lokalytan är totalt 387 kvm.

I föreningens fastigheter finns 1 garage som hyrs ut till en medlem.

Föreningen har en underhållsplan som för tillfället håller på att uppdateras.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat momentet styrelseansvar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

AB Rådstornet	Ekonomisk förvaltning
Firma Lennart Rudholm	Fastighetsskötare
Ellevio	Elhandel och elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Sthlm Exergi	Fjärrvärme
Sthlm Vatten & Avfall	Vatten och avlopp
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Hissen Elmek V. AB	Hissunderhåll
AB Energiekonomi	Driftkontroll värmecentral
Karlaplans Plåtslageri	Snöskottning
Tele 2	Kabel-TV
Bredband2	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat gruppavtal för bredband med Bredband2, vilket nu ingår i avgiften.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60 (61).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 836	1 673	1 582	1 568	1 565
Resultat efter fin.poster	-513	-179	-79	-175	-1 952
Balansomslutning	6 832	7 202	7 322	7 482	7 546
Soliditet (%)	-36,2	-27,2	-24,3	-22,7	-20,2
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	3 596	3 596	3 596	3 596	3 596
Årsavgift kr/bostadsrättsyta	678	610	581	581	581
Energikostnad/kvm	249	228	216	213	182
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6	6
Sparande (kr/kvm)	-57	63	98	66	85
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	88	86	89	88	90

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat förklaras av ökade underhållskostnader samt ökade räntekostnader under senaste åren. För att balansera upp de ökade kostnaderna höjde föreningen avgifterna med 15 % per 1/4 2024 för att på så sätt hålla ekonomi i god balans. Styrelsen för även pågående diskussioner om ytterligare avgiftshöjningar för att säkra föreningens ekonomi på sikt.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 663	8 679	334	-16 456	-180	-1 959
Avsättning under året enl.stämmobeslut			79	-79		0
Disposition av föregående års resultat:				-180	180	0
Årets resultat					-513	-513
Belopp vid årets utgång	5 663	8 679	413	-16 715	-513	-2 473

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

ansamlad förlust	-16 713 997
årets förlust	-513 404
	-17 227 401

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	78 797
i ny räkning överföres	-17 306 198
	-17 227 401

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 836 812	1 673 422
Summa rörelseintäkter		1 836 812	1 673 422
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 581 742	-1 363 155
Övriga externa kostnader	4	-26 074	-34 186
Personalkostnader och arvoden	5	-36 638	-33 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 919	-354 921
Summa rörelsekostnader		-1 999 373	-1 785 646
Rörelseresultat		-162 561	-112 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 135	3 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-357 978	-71 219
Summa finansiella poster		-350 843	-67 369
Resultat efter finansiella poster		-513 404	-179 593
Årets resultat		-513 404	-179 593

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	5 579 517	5 934 436
Summa materiella anläggningstillgångar		5 579 517	5 934 436
Summa anläggningstillgångar		5 579 517	5 934 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	56 190	62 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	120 460	88 322
Summa kortfristiga fordringar		176 650	150 801
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 076 089	1 117 747
Summa kassa och bank		1 076 089	1 117 747
Summa omsättningstillgångar		1 252 739	1 268 548
SUMMA TILLGÅNGAR		6 832 256	7 202 984

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

14 342 130

14 342 130

Fond för yttre underhåll

412 512

333 715

Summa bundet eget kapital

14 754 642

14 675 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 713 997

-16 455 608

Årets resultat

-513 404

-179 593

Summa fritt eget kapital

-17 227 401

-16 635 201

Summa eget kapital

-2 472 759

-1 959 356

Långfristiga skulder

Övriga skulder

51 000

51 000

Summa långfristiga skulder

51 000

51 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

8 691 709

8 691 709

Leverantörsskulder

188 345

109 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

373 961

310 553

Summa kortfristiga skulder

9 254 015

9 111 340

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 832 256

7 202 984

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-513 404

-179 593

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

354 919

354 921

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-158 485

175 328

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

483

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 849

-13 600

Förändring av leverantörsskulder

79 267

17 360

Förändring av kortfristiga skulder

63 409

42 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-41 658

222 529

Årets kassaflöde

-41 658

222 529

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 117 747

895 218

Likvida medel vid årets slut

1 076 089

1 117 747

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter och avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,6% av fastighetens anskaffningsvärde.

Ytterligare avsättningar samt ianspråktagande av yttre fond sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av med belopp motsvarande årlig amortering. År 2013 gjordes en överenskommelse med dåvarande revisor att skriva av 255.000:-/år samtidigt som marken separerades från avskrivningsunderlaget. Denna avskrivningstakt motsvarar 3,2% och ligger alltså över rekommenderad avskrivningsperiod enligt K2.

Markanläggningar skrivs av med 5% enligt gällande rekommendationer.

Följande avskrivningsprocent tillämpas (%):

Byggnader	3,2
Markanläggningar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin.poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm totalyta/bostadsrättsyta (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala/bostadsrätts ytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter.

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder inkl avg tillägg balkong	1 638 027	1 475 306
Hyror lokaler	130 894	122 808
Hyror garage	45 600	45 600
Fakturerad fastighetsskatt	6 538	6 538
Övriga intäkter	15 753	23 170
	1 836 812	1 673 422

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Rep- och underhåll, tekn inst	109 507	47 174
Rep- och underhåll, bostad	8 011	37 397
Rep- och underhåll, inre	12 483	34 557
Rep- och underhåll, yttre	0	17 773
Rep- och underhåll, övrigt	40 897	7 085
El	106 389	113 903
Värme	489 416	439 779
Vatten	102 799	85 732
Fastighetsskötsel och städning	100 303	107 529
Sophantering	71 328	56 681
Serviceavtal - tekniska installationer	29 456	26 028
Snöbekämpning	10 542	11 917
Förvaltningskostnader	79 382	78 091
Kabel-TV och bredband	91 387	31 278
Försäkring	41 430	37 353
Fastighetsavgift	115 020	113 216
Övriga arvoden	68 708	63 362
Sotning	68 940	1 454
Övriga kostnader	21 226	34 296
OVK	14 518	18 550
	1 581 742	1 363 155

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativa kostnader	3 574	12 061
Revisionsarvode	22 500	22 125
	26 074	34 186

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	28 650	26 250
Sociala kostnader	7 988	7 134
	36 638	33 384

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	830	790
Övriga finansiella intäkter	6 305	3 060
	7 135	3 850

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	352 106	65 188
Övriga finansiella kostnader	5 872	6 031
	357 978	71 219

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Ingående avskrivningar	-5 299 899	-5 044 899
Årets avskrivningar	-255 000	-255 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 554 899	-5 299 899
Utgående redovisat värde	5 579 517	5 834 517
Taxeringsvärden byggnader	35 248 000	35 248 000
Taxeringsvärden mark	81 282 000	81 282 000
	116 530 000	116 530 000

Not 9 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Ingående avskrivningar	-1 898 499	-1 798 578
Årets avskrivningar	-99 919	-99 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 998 418	-1 898 499
Utgående redovisat värde	0	99 919

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	16 859	18 663
Skattekonto	39 331	43 816
	56 190	62 479

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	43 524	41 430
Serviceavtal	14 960	13 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 976	33 076
	120 460	88 322

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	927 506	967 964
Nordea	148 583	149 783
	1 076 089	1 117 747

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek 3975 84 18769	3,53	2025-04-17	8 691 709	8 691 709
			8 691 709	8 691 709
Kortfristigt del av långfristig skuld			8 691 709	8 691 709

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Upplupen elkostnad	6 310	10 946
Upplupna uppvärmningskostnader	65 132	72 394
Upplupna räntekostnader	64 773	8 692
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	125 461	116 136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 285	81 385
	373 961	310 553

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 551 391 13 551 391	13 551 391 13 551 391

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Martin Frosteby
ordförande

Felix Gärdelöv

Anders Jonsson

Susanne Lyons

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende