

Årsredovisning
för
Brf Kadetten 20-21

716417-5163

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Kadetten 20-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 11 september 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025. På stämman var det 14 röstberättigade närvarande. Inga fullmakter noterades. En extrastämma genomfördes 10 juni 2025 med syfte att godkänna föreningens uppdaterade stadgar. På extra stämman var det 13 röstberättigade närvarande.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Johan Löwemo	Ordförande
Felix Gärdelöv	Kassör (t.om. 2025-11-30)
Isabell Nordenhager	Kassör (fr.om. 2025-11-30)

Anders Jonsson	Ledamot
Susanne Lyons	Ledamot
Jonas Nordin	Suppleant

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 2025 om 29 400 kr har hanterats. Till detta kommer sociala avgifter.

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

Valberedning har varit Felix Gärdelöv.

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.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

AB Rådstornet	Ekonomisk förvaltning
Delagott AB	Fastighetsskötare
Fortum	Elhandel och elnät
Sthlm Exergi	Fjärrvärme
Sthlm Vatten & Avfall	Vatten och avlopp
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Hissen Elmek V. AB	Hissunderhåll
Karlaplans Plåtslageri	Snöskottning
Tele 2	Kabel-TV
Bredband2	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sett över och sagt upp flera olika fastighetstjänster för att istället handla upp dessa under en aktör, Delagott AB, i syfte att sänka de totala kostnaderna för fastighetstjänster. Föreningen har även sagt upp avtalet med Tele2 för den analoga TV-tjänsten med start 2028-12-31.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59 (60).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 896	1 836	1 673	1 582	1 568
Resultat efter fin.poster	-194	-513	-179	-79	-175
Balansomslutning	6 642	6 832	7 202	7 322	7 482
Soliditet (%)	-40,2	-36,2	-27,2	-24,3	-22,7
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	701	678	610	581	581
Energikostnad/kvm	258	249	228	216	213
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6	6
Sparande (kr/kvm)	38	-57	63	98	66
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	88	88	86	89	88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat kan huvudsakligen förklaras av avskrivning av byggnader. Föreningen tillämpar redovisningsprincipen K2 där utfört underhåll redovisas som kostnader under det året som underhållet utförs istället för att aktiveras som tillgång vilket medför en förlust i resultaträkningen och vidare påverkar föreningens ansamlade förlust. Föreningen kommer under 2026 övergå till K3 redovisningsprincipen. Vidare har föreningen under året sett över externa fastighetstjänster i syfte att konsolidera dessa under en aktör med förväntan att sänka dessa löpande kostnader. Föreningen har ett väsentligt övervärde i fastigheten, vilket innebär att ett justerat eget kapital är positivt med god marginal.

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	413	-16 714	-513	-2 473
Avsättning under året enl.stämmobeslut			79	-79		0
Disposition av föregående års resultat:				-513	513	0
Årets resultat					-195	-195
Belopp vid årets utgång	5 663	8 679	492	-17 306	-195	-2 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

ansamlad förlust	-17 306 199
årets förlust	-194 807
	-17 501 006

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	79 000
i ny räkning överföres	-17 580 006
	-17 501 006

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 896 032	1 836 812
Summa rörelseintäkter		1 896 032	1 836 812
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 540 126	-1 581 742
Övriga externa kostnader	4	-31 698	-26 074
Personalkostnader och arvoden	5	-37 597	-36 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 000	-354 919
Summa rörelsekostnader		-1 864 421	-1 999 373
Rörelseresultat		31 611	-162 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 516	7 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-229 934	-357 978
Summa finansiella poster		-226 418	-350 843
Resultat efter finansiella poster		-194 807	-513 404
Årets resultat		-194 807	-513 404

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	5 324 517	5 579 517
Summa materiella anläggningstillgångar		5 324 517	5 579 517
Summa anläggningstillgångar		5 324 517	5 579 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	39 484	56 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 738	120 460
Summa kortfristiga fordringar		161 222	176 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 156 263	1 076 089
Summa kassa och bank		1 156 263	1 076 089
Summa omsättningstillgångar		1 317 485	1 252 739
SUMMA TILLGÅNGAR		6 642 002	6 832 256

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

14 342 130

14 342 130

Fond för yttre underhåll

491 309

412 512

Summa bundet eget kapital

14 833 439

14 754 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 306 199

-16 713 997

Årets resultat

-194 807

-513 404

Summa fritt eget kapital

-17 501 006

-17 227 401

Summa eget kapital

-2 667 567

-2 472 759

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

4 345 855

0

Övriga skulder

51 000

51 000

Summa långfristiga skulder

4 396 855

51 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

4 345 854

8 691 709

Leverantörsskulder

164 957

188 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

401 903

373 961

Summa kortfristiga skulder

4 912 714

9 254 015

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 642 002

6 832 256

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-194 807

-513 404

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

255 000

354 919

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

60 193

-158 485

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

15 427

-25 849

Förändring av leverantörsskulder

-23 388

79 267

Förändring av kortfristiga skulder

27 942

63 409

Kassaflöde från den löpande verksamheten

80 174

-41 658

Årets kassaflöde

80 174

-41 658

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 076 089

1 117 747

Likvida medel vid årets slut

1 156 263

1 076 089

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 baserat på föreningens antagna underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder inkl avg tillägg balkong	1 693 551	1 638 027
Hyror lokaler	132 692	130 894
Hyror garage	45 600	45 600
Fakturerad fastighetsskatt	6 538	6 538
Övriga intäkter	17 651	15 753
	1 896 032	1 836 812

I årsavgiften ingår värme, VA, el (gemensamma utrymmen), bredband och renhållning.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Rep- och underhåll, tekn inst	38 949	109 507
Rep- och underhåll, bostad	13 693	8 011
Rep- och underhåll, inre	3 765	12 483
Rep- och underhåll, yttre	33 500	0
Rep- och underhåll, övrigt	0	40 897
El	112 179	106 389
Värme	493 381	489 416
Vatten	118 113	102 799
Fastighetsskötsel och städning	98 539	100 303
Sophantering	69 488	71 328
Serviceavtal - tekniska installationer	31 832	29 456
Snöbekämpning	14 667	10 542
Förvaltningskostnader	81 541	79 382
Kabel-TV och bredband	148 536	91 387
Försäkring	43 524	41 430
Fastighetsavgift	125 006	115 020
Övriga arvoden	109 915	68 708
Sotning	0	68 940
Övriga kostnader	3 498	21 226
OVK	0	14 518
	1 540 126	1 581 742

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrativa kostnader	7 823	3 574
Revisionsarvode	23 875	22 500
	31 698	26 074

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	29 400	28 650
Sociala kostnader	8 197	7 988
	37 597	36 638

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	399	830
Övriga finansiella intäkter	3 117	6 305
	3 516	7 135

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	222 498	352 106
Övriga finansiella kostnader	7 436	5 872
	229 934	357 978

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Ingående avskrivningar	-5 554 899	-5 299 899
Årets avskrivningar	-255 000	-255 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 809 899	-5 554 899
Utgående redovisat värde	5 324 517	5 579 517
Taxeringsvärden byggnader	40 459 000	35 248 000
Taxeringsvärden mark	74 056 000	81 282 000
	114 515 000	116 530 000

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Ingående avskrivningar	-1 998 418	-1 898 499
Årets avskrivningar	0	-99 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 998 418	-1 998 418
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	6 873	16 859
Skattekonto	32 611	39 331
	39 484	56 190

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	44 954	43 524
Serviceavtal	15 047	14 960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 737	61 976
	121 738	120 460

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 008 881	927 506
Nordea	147 382	148 583
	1 156 263	1 076 089

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek 3975 84 18769	3,53	2025-04-17	0	8 691 709
Nordea Hypotek 3975 85 39426	2,40	2026-04-17	4 345 854	0
Nordea Hypotek 3975 85 39434	2,78	2027-04-21	4 345 855	0
			8 691 709	8 691 709
Kortfristigt del av långfristig skuld			4 345 855	8 691 709

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Upplupen elkostnad	7 396	6 310
Upplupna uppvärmningskostnader	66 209	65 132
Upplupna räntekostnader	46 927	64 773
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	167 944	125 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 427	91 285
	401 903	373 961

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 551 391	13 551 391
	13 551 391	13 551 391

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Johan Löwemo
ordförande

Isabell Nordenhager

Anders Jonsson

Susanne Lyons

Revisorspåteckning

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document 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

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende