



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kadetten 14



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 med säte i Stockholm org.nr. 702001-0620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Kadetten 14 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tomtebogatan 28, Tomtebogatan 28A samt Norrbackagatan 15. Marken innehas med äganderätt.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kadetten 14	1997-07-22	1906

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 735
2	lokaler (hyresrätt)	282
Totalt 50 objekt		3 017

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser eller garage.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Caroline Gelfgren	Ordförande		
Hans Birger Kristiansson	Ledamot		2024-02-15
Inger Margareta Wallin	Ledamot	2023-05-31	
Albin Sandberg	Ledamot		
Carl Stefan Sköld	Ledamot		
Johanna Hatakka	Ledamot		2023-05-31
Jacob Tilly	Ledamot	2023-05-31	
Johan Sundell	Suppleant	2023-05-31	
Inger Margareta Wallin	Suppleant		2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Sköld.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Patrik Mikael Ekenberg hos MOORE Allegretto AB.

Valberedning har varit: Viktoria Niklasson och Sebastian Rydberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från den 1 januari 2023 med 10% och styrelsen beslutade under 2023 att höja avgiften med ytterligare 25% från och med 1 januari 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen ser att ytterligare avgiftsförändring kommer att bli aktuellt för att möta det ökade underhållet framöver.

Tak- och fasadrenoveringen försenades till på grund av vägarbete på Tomtebogatan och Norrbackagatan som påverkade etablering av bodar och ställningar, nytt startdatum för renoveringen, januari 2024.

Under året har föreningen renoverat bastun och tillhörande utrymmen och den mindre hyreslokalen i fastigheten har genomgått en omfattande renovering, vilket resulterat i att föreningen hittat ny hyresgäst med inflyttning 2024.

Styrelsen har under året sagt upp Nabo som teknisk förvaltare. Dels för att Styrelsen ansåg att föreningen inte fick det stöd som efterfrågats och dels för att hålla nere kostnaderna under pågående omfattande renoveringar i fastigheten. Teknisk konsult för tak- och fasadrenovering har anlitats för stöd under pågående renovering.

Under året har leveratör anlitats för att bygga om soprummet för att föreningen skulle kunna ställa om för sortering av matavfall under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av lokal 1
2023	Renovering av bastu och tillhörande utrymmen.
2022	Takbesiktning
2022	Målning och renovering av hisskorgar
2022	Oljning av plank innergård
2022	Slipning och oljning av entréportar
2022	Renovering av trappsteg entrétrappor
2021	Byte av tryckstegringspump
2021	Fönster- och fasadbesiktning
2020	Renovering av tvättstuga och byte till ny maskinpark
2020	Uppdaterad taksäkerhet
2019	Slipning och oljning av entréportar
2019	Rengöring hissar samt hisschakt
2018	Sotning eldstäder och rengöring imkanaler
2018	Byte termostater och injustering av värme
2017	Ny hiss Tomtebogatan 28
2017	Fiberinstallation
2017	Balkongrenovering
2016	Relining avloppsstammar källare
2015	Fönsterrenovering
2009	Målning av tak
2008	Balkongbygge
1987-1988	Stambyte
1987-1988	Byte av elstigar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tak-, fönster- och fasadrenovering

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Föreningen är inte längre skuldfri. Lån tas upp under 2024 för att finansiera tak- och fasadrenoveringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	11	35	117	169	138
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	201	1 790	164	175
Årsavgifter, kr/kvm	366	331	331	331	342
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	561	536	559	561	551
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 616	1 695	1 701	1 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 168	-146	36	-387	152
Soliditet, %	92	95	93	95	93

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Föreningen är fram till utgången av 2023 obelånade, därav 0.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.** Föreningen är fram till utgången av 2023 obelånade, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Föreningen är fram till utgången av 2023 obelånade, därav 0.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar till negativt resultat:

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningen är obelånade, vilket besparat ekonomin från höga räntekostnader. Däremot har föreningen i förhållande till jämförelsemått ett lågt sparande till underhåll, vilket inför 2024 märks då föreningen tagit upp lån i början av efterföljande räkenskapsår för att finansiera tak- och fasadrenoveringen. Det upptagna lånet kommer att medföra räntekostnader och ökade driftkostnader, för att möta dessa har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 25% från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 678	0	0	400 678
Kapitaltillskott/extra insats, kr	500 246	0	0	500 246
Upplåtelseavgifter, kr	8 431 590	0	0	8 431 590
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 387 357	540 000	0	3 927 356
S:a bundet eget kapital, kr	12 719 871	540 000	0	13 259 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	187 577	-703 680	0	-498 007
Årets resultat, kr	-145 584	145 584	-1 167 918	-1 167 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	41 993	-558 096	-1 167 918	-1 665 925
S:a eget kapital, kr	12 761 864	-18 096	-1 167 918	11 593 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 540 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-498 007
Årets resultat, kr	-1 167 918
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 665 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-540 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 020 736
Balanseras i ny räkning, kr	-1 185 189

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 675 497	1 591 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 428	24 925
Summa Rörelseintäkter		1 692 925	1 616 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 590 982	-1 450 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 370	-77 127
Personalkostnader	Not 6	-29 377	-63 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-181 639	-181 639
Summa Rörelsekostnader		-2 885 367	-1 772 325
Rörelseresultat		-1 192 442	-155 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 609	10 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-85	0
Summa Finansiella poster		24 524	10 366
Resultat efter finansiella poster		-1 167 918	-145 584
Resultat före skatt		-1 167 918	-145 584
Årets resultat		-1 167 918	-145 584

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	11 330 471	11 504 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	21 890	29 494
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 352 360	11 533 999
Summa Anläggningstillgångar		11 352 360	11 533 999

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 128	7 489
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	704 009	855 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	104 597	76 612
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		809 735	939 649

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	554 820	980 592
<i>Summa Kassa och bank</i>		554 820	980 592
Summa Omsättningstillgångar		1 364 554	1 920 242

Summa Tillgångar

12 716 915 **13 454 241**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 332 513	9 332 513
Fond för yttre underhåll	3 927 356	3 387 357
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 259 870	12 719 870

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-498 007	187 577
Årets resultat	-1 167 918	-145 584
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 665 925	41 994

Summa Eget kapital

11 593 945

12 761 864

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 14	81 877	63 781
<i>Summa Avsättningar</i>		81 877	63 781

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		108 609	70 962
Skatteskulder		12 007	7 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	307 735	264 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	612 742	286 258
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 041 093	628 596

Summa Skulder

1 122 970

692 377

Summa Eget kapital och skulder

12 716 915

13 454 241

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 192 442 -155 949

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 181 639 181 639

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

181 639 181 639

Erhållen ränta 24 609 10 366

Erlagd ränta -85 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-986 280 36 055

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -21 673 -13 560

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 430 593 -266 102

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

408 920 -279 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-577 360 -243 607

Årets kassaflöde

-577 360 -243 607

Likvida medel vid årets början 1 834 542 2 078 149

Likvida medel vid årets slut 1 257 182 1 834 542

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen 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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Inventarier och maskiner	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 001 844	910 644
	Hyror lokaler	605 668	593 299
	Hyror informationsöverföring	8 640	8 812
	Hyror övrigt	0	4 524
	Övriga primära intäkter	59 345	74 172
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 675 497	1 591 451
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 675 497	1 591 451

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 428	24 925
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 428	24 925
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-146 893	-131 490
	Snö och halk-bekämpning	-21 474	-24 658
	Reparationer	-137 125	-112 421
	Planerat underhåll	-1 020 736	-71 046
	Försäkringsskador	-142 343	-7 611
	EI	-47 985	-97 980
	Uppvärmning	-484 558	-432 238
	Vatten	-84 429	-77 916
	Sophämtning	-71 520	-75 321
	Fastighetsförsäkring	-30 726	-28 275
	Kabel-TV och bredband	-150 936	-148 238
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 591	-127 193
	Förvaltningsavtalskostnader	-118 666	-116 143
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 590 982	-1 450 530
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 518	-474
	Administrationskostnader	-52 101	-52 877
	Extern revision	-21 875	-19 188
	Föreningsverksamhet	-687	-2 420
	Övriga förvaltningskostnader	-5 188	-2 168
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 370	-77 127
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 723	-49 021
	Sociala avgifter	-6 654	-14 009
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 377	-63 030

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	334	405
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 276	9 960
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 609	10 366
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-85	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-85	0
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 602 273	11 602 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 850 000	3 850 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	15 452 273	15 452 273
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 947 768	-3 773 734
	Årets avskrivningar	-174 034	-174 034
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 121 802	-3 947 768
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 330 471	11 504 505
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 724 000	3 724 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 856 000	1 856 000
	<i>Summa</i>	134 580 000	134 580 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	16 258 000	16 258 000
	<i>Summa</i>	16 258 000	16 258 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 044	76 044
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	76 044	76 044
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 550	-38 945
	Årets avskrivningar	-7 604	-7 604
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-54 154	-46 550
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 890	29 494
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	702 362	853 950
	Skattekonto	1 647	1 599
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	704 009	855 549
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 597	76 612
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	104 597	76 612
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Collector	554 820	980 592
	<i>Summa Kassa och bank</i>	554 820	980 592
Not 14	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Balkongfond	81 877	3 451 138
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	81 877	3 451 138
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	260 379	260 379
	Momsskuld	42 196	620
	Övriga kortfristiga skulder	5 160	3 249
	<i>Summa Övriga skulder</i>	307 735	264 248

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	311 089	79 814
	Övriga upplupna kostnader	301 653	206 444
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	612 742	286 258

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kadetten 14

Org.nr 702001-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kadetten 14 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kadetten 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

MOORE Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE GELFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:49:27



ALBIN SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:23:13



CARL STEFAN SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 17:21:10



INGER MARGARETA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:03:23



JACOB TILLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:01:17



PATRIK MIKAEL EKENBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:50:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK MIKAEL EKENBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:50:10



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.