



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kadetten 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kadetten 17	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 372 kvm och 1 lokal om 47 kvm. Byggnadernas totalyta är 2439 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans-Jörgen Henriksson	Ordförande
Anna Brynhammar	Styrelseledamot
Camilla Engström	Styrelseledamot
Carolina Roth	Styrelseledamot
Thomas Magnusson	Styrelseledamot

### Valberedning

Carin Grebing och Erik Hellberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Lennart Victor Lindelöf    Revisor    R3 revisionbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 1979-1997** ● Omputsning av fasad - 1979 mot gatan; 1997 mot gården
- 1993** ● Nyinstallation hissmaskineri - Ombyggnation
- 1994-1997** ● Fönstermålning
- 1994-1999** ● Omläggning av tak - Ommålning 2005
- 1998** ● Renovering av köksstammar i gatuhus - Delvis förstärkt m DAKKI-metod
- 2005** ● Översyn gårdsbjälklag - Befintlig konstruktion godkänd. Ny avbäring av två balkar.
- 2007** ● Nya balkonger - 12 balkonger och 6 franska fönster
- 2008** ● Renovering ventilationskanaler gårdshus - Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket  
Renovering lilla lokalen mot gatan - Ytskiktsrenovering i lokal  
Renovering av trapphus - Målning, ny armatur, nya portar
- 2010** ● Renovering stora lokalen mot gatan - Uppfräschning av alla ytskikt, ny planlösning.
- 2010-2011** ● Renovering ventilationskanaler gathus - Tätning av kanale och installation av centralfläktar på taket
- 2011** ● Byte av en stam i gatuhus - Bytt stam till liten toalett hos alla 3,5:or i gatuhuset.  
Installation rökgasfläktar - Installerat rökgasfläktar på taket (från eldstäder)  
Ny tvättmaskin - Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan.
- 2012** ● Byte av stam i gatuhus - Byte av stam, våning 1-3, i stora badrummen i 3,5:or i gatuhuset
- 2014** ● Renovering av tvättstuga - Nytt tätskikt, golv, vattenledningar, el och torkskåp  
Ny servisledning för el - Ny ledning från gatan dimensionerad för 120 A  
Lägenhetsförråd i källaren - Trådnätsförråd i källaren till samtliga medlemmar  
Fibernät - Optisk fiber till samtliga lägenheter  
Nya ledningar för värme och vatten - I hela källaren fram till stående stammar. Avslut med nya stamventiler

- gården  
Byte av avloppsledningar - Synliga ledningar i källaren  
Byte av gasledning - Inkommande ledning fram till uppgående stammar  
Elstigsbyte - Nya ledningar i hela fastigheten. 3-fas och 20A till samtliga lägenheter

**2015-2016** ● Fasadputsning mot gatan - Lös puts på 5 tr och uppåt ersatt med ny

- 2016** ● Nytt tak på gatü- och gårdshuset - Byte av all plåt och installation av snörasskydd och värmekabel  
Hissrenovering - Hisslyft till 6 tr med nytt hissmaskineri  
Trapphusmålning - Målat trapphus  
Målat fönster och dörr lokaler - Målat fönster och dörr lokaler

- 2018** ● Renoverat ytterporten i gatufastigheten. - Bytt gångjärn, slipat och lackat dörren.  
Gårdsbelysning - Ny gårdsbelysning.  
Tvättmaskin - Byte tvättmaskin. Podab.

- 2019** ● Torktumlare - Byte torktumlare. Podab.

- 2020** ● Dörrautomatik - Byte automatisk dörröppnare huvudport.  
Reparation entré dörr gång - Reparation av gångjärn. Dörr behöver bytas.  
Bytt avlopsstam i gårdshus - Bytt avlopsstammen på vä sida i gårdshuset.  
Fästöglor till barnvagn - Monterat fästöglor för barnvagnar i huvudentrén och i gången.

**2020-2021** ● Slipning av golv gårdshus - Slipning av golv gårdshus  
Lokal renovering - Byggt övernattningslägenhet med bastu och kök.

- 2021** ● Bygge av uteplats - Bygge av pergola på uteplats  
Partiellt stambyte - Lght 1101, 1201 i gårdshuset. 1403 och 1305 i gathuset  
Internet - Uppgradering av internet. Fler portar pga nya lght:er och redundant 2x 1Gbit.  
Dörrautomatik - Byte dörrautomatik mellan gång/gård

- 2022** ● Tvättmaskin - Ny PODAB tvättmaskin  
Torktumlare - Ny PODAB torktumlare

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Byte stam hö sida gårdshus

**2024-2025** ● Fönsterrenovering  
Byta entrédörr och ingångs betong till cykelgången

#### Avtal med leverantörer

TV	Comhem
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Hisservice	Hissen AB
Städning	Ren Standard

Tidningsinsamling	Liselott Återvinning AB
Servicepartner värme	Energisparkonsult
Serviceavtal tvättstuga	Podab
Servicepartner fastighet	Fastighetsägarna
Internetleverantör	HighSec
IP-leverantör	Loopia
Sophämtning	Stockholm Vatten AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Förändringar i avtal

ComHem uppsagt

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 569 952	1 460 671	1 256 314	1 237 877
Resultat efter fin. poster	-416 240	-367 582	-810 106	-574 380
Soliditet (%)	83	54	14	26
Yttre fond	1 543 873	1 316 725	1 236 050	876 050
Taxeringsvärde	105 244 000	105 244 000	88 957 000	88 957 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 265	1 230	3 464	6 309
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 230	1 209	3 406	6 204
Sparande per kvm totalyta, kr	41	42	-119	-84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	66	45	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	155	158	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	28	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	249	229	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,01	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Ackumulerade avskrivningar är från 1979 och är minus-resultat men vi har haft positivt kassaflöde däremellan. Vi avser att ha fortsatt minus-resultat och att avgiften därmed kan komma att höjas beroende på pris och ränteökningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 024 080	-	-	2 024 080
Upplåtelseavgifter	23 243 722	-	-	23 243 722
<b>Balkongfond</b>	97 380		9 600	106 980
Fond, yttre underhåll	1 316 725	-136 441	363 589	1 543 873
Balanserat resultat	-10 055 017	-231 141	-363 589	-10 649 747
Årets resultat	-367 582	367 582	-416 240	-416 240
<b>Eget kapital</b>	<b>16 259 308</b>	<b>0</b>	<b>-406 460</b>	<b>15 852 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 286 158
Årets resultat	-416 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 589
<b>Totalt</b>	<b>-11 065 987</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	69 876
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 996 111</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 569 952	1 460 671
Övriga rörelseintäkter	3	36 018	13 225
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 605 970</b>	<b>1 473 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 123 810	-1 193 184
Övriga externa kostnader	9	-292 949	-202 808
Personalkostnader	10	-52 204	-61 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 228	-336 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 916 190</b>	<b>-1 793 929</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-310 220</b>	<b>-320 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 404	4 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-129 424	-52 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 020</b>	<b>-47 549</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-416 240</b>	<b>-367 582</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-416 240</b>	<b>-367 582</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	16 995 301	17 442 529
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 995 301</b>	<b>17 442 529</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 995 301</b>	<b>17 442 529</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		69 334	133 086
Övriga fordringar	13	1 012 157	1 979 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 340	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 087 831</b>	<b>2 112 628</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 058 953	12 816
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 058 953</b>	<b>12 816</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 146 784</b>	<b>2 125 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 142 085</b>	<b>19 567 973</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 267 802	25 267 802
Fond för yttre underhåll		1 543 873	1 316 725
Balkongfond		106 980	97 380
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 918 655</b>	<b>26 681 907</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 649 747	-10 055 017
Årets resultat		-416 240	-367 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 065 987</b>	<b>-10 422 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 852 668</b>	<b>16 259 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		99 839	118 967
Skatteskulder		949	0
Övriga kortfristiga skulder		18 664	18 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 966	171 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 289 418</b>	<b>3 308 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 142 085</b>	<b>19 567 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-310 220</b>	<b>-320 033</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	447 228	336 272
	<b>137 008</b>	<b>16 239</b>
Erhållen ränta	17 063	4 575
Erlagd ränta	-127 174	-51 509
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26 897</b>	<b>-30 695</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 527	-14 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 497	-540 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>74 927</b>	<b>-585 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	9 600	5 760 460
Amortering av lån	0	-5 406 050
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 600</b>	<b>354 410</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>84 527</b>	<b>-230 691</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 957 174</b>	<b>2 187 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 041 701</b>	<b>1 957 174</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kadetten 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	4 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 483 656	1 415 020
Övernattnings-/gästlägenhet	43 600	5 700
Pantsättningsavgift	3 674	11 592
Överlåtelseavgift	14 338	0
Andrahandsuthyrning	16 571	28 344
Vidarefakturerade kostnader	8 113	0
Öres- och kronutjämning	-0	14
<b>Summa</b>	<b>1 569 952</b>	<b>1 460 671</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	24 518	0
Återbäring försäkringsbolag	11 500	13 225
<b>Summa</b>	<b>36 018</b>	<b>13 225</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 250	1 813
Städning enligt avtal	34 368	34 368
Städning utöver avtal	0	5 075
Hissbesiktning	2 654	2 490
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 750
Myndighetstillsyn	0	3 150
Gårdkostnader	3 001	2 721
Gemensamma utrymmen	0	3 511
Serviceavtal	10 625	19 062
Förbrukningsmaterial	7 503	9 668
<b>Summa</b>	<b>63 401</b>	<b>85 608</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	237	0
Hyreslägenheter	0	6 500
Tvättstuga	10 696	2 024
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 778
VVS	15 472	15 638
Värmeanläggning/undercentral	0	7 956
Ventilation	8 113	4 235
Elinstallationer	12 500	24 329
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 663
Hissar	18 643	4 407
<b>Summa</b>	<b>65 661</b>	<b>97 530</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	106 020
Fönster	69 876	0
Mark/gård/utemiljö	0	30 421
<b>Summa</b>	<b>69 876</b>	<b>136 441</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	124 820	163 996
Uppvärmning	427 591	385 219
Vatten	41 863	68 355
Sophämtning/renhållning	103 206	49 027
<b>Summa</b>	<b>697 480</b>	<b>666 597</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 862	34 663
Kabel-TV	31 252	27 941
Bredband	47 100	47 100
Fastighetsskatt	109 178	101 681
Korr. fastighetsskatt	0	-4 377
<b>Summa</b>	<b>227 392</b>	<b>207 008</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	966
Tele- och datakommunikation	10 598	390
Juridiska åtgärder	23 738	0
Inkassokostnader	512	3 485
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Övriga förluster	49 504	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 376	40 000
Föreningskostnader	3 766	450
Förvaltningsarvode enl avtal	65 688	63 860
Överlåtelsekostnad	18 907	0
Pantsättningskostnad	5 776	0
Korttidsinventarier	4 418	1 888
Administration	5 642	16 969
Konsultkostnader	59 415	69 189
Bostadsrätterna Sverige	5 610	5 610
<b>Summa</b>	<b>292 949</b>	<b>202 808</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	42 800	50 000
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	9 204	11 465
<b>Summa</b>	<b>52 204</b>	<b>61 665</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	129 368	44 705
Dröjsmålsränta	56	0
Övriga räntekostnader	0	7 419
<b>Summa</b>	<b>129 424</b>	<b>52 124</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 083 101	25 083 101
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 083 101</b>	<b>25 083 101</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 640 572	-7 304 300
Årets avskrivning	-447 228	-336 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 087 800</b>	<b>-7 640 572</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 995 301</b>	<b>17 442 529</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 021 962</i>	<i>1 021 962</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 017 000	30 017 000
Taxeringsvärde mark	75 227 000	75 227 000
<b>Summa</b>	<b>105 244 000</b>	<b>105 244 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	29 408	28 635
Skattefordringar	0	6 548
Klientmedel	0	889 849
Transaktionskonto	223 121	0
Borgo räntekonto	759 628	1 054 509
<b>Summa</b>	<b>1 012 157</b>	<b>1 979 542</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	6 340	0
<b>Summa</b>	<b>6 340</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-08-28	5,11 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
Varav kortfristig del			3 000 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 110	2 860
Uppl kostnad arvoden	20 861	20 861
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 555	6 554
Förutbet hyror/avgifter	137 440	140 757
<b>Summa</b>	<b>169 966</b>	<b>171 032</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 313 000	15 313 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans-Jörgen Henriksson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Brynhammar  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Camilla Engström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Magnusson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
R3 revisionbyrå  
Lennart Victor Lindelöf  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kadetten 17  
Org.nr. 716416-6386

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kadetten 17 för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kadetten 17 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, digitalt signerad 2024

Victor Lindelöf  
Auktoriserad revisor