

Brf Kadetten 13


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kadetten 13

716403-2158

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Noter till balansräkning	13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Kadetten 13 (716403-2158) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet, Kadetten 13, med adress Norrbackagatan 17 i Stockholm, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 13 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norrbackagatan 17. Kadetten 13 byggdes år 1909.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	1 161
2	Lokaler, hyresrätt	83

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Malin Hefvelin	Ordförande
Elisabet Perlmann	Ledamot
Jan Nyvelius	Ledamot
Johannes Hagman	Ledamot
Karin Petersdotter	Suppleant
Jesper Johanesson	Suppleant
Sofie Zettergren	Ledamot, kassör

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan Enqvist.

Valberedningen har utgjorts av Karin Petersdotter och Thomas Perlmann.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Under 2024 har ett partiellt stambyte genomförts på våning 5.
2023	Under 2023 har ett partiellt stambyte genomförts mellan våning 4 och 5. Under 2023 har även målning av fönster genomförts i tre lägenheter, samt målning av balkongdörrar i två lägenheter.
2022	Under 2022 har en det genomförts en underhållstillsyn och en uppdaterad underhållsplan har tagits fram.
2021	Under 2021 genomfördes stamspolning och kameraundersökning av stammarna. Ett fel på en stam i gårdshuset åtgärdades. Förbättringar i trapphuset avseende belysning och port
2020	Renovering av trapphus. Injustering av radiatorsystemet i huset. Genomförd och godkänd OVK.
2019	Taksäkerheten har förbättrats, vädringsbalkonger renoverats och åtgärder för att förbättra ventilation har genomförts.
2016	Renovering av samtliga fönster mot innergården
2015	Ommålning av yttertak, utbyte av vissa fönster, utbyte av defekta strömbrytare, och armaturer i trapphuset samt stamspolning.
2014	Renovering av hyreslokal.
2013	Renovering av skorsten, plåtbeklädning av karmbottenstycken i gatufasadens fönster samt putslagning i muren mot grannfastigheten på gården
2012	Målning av gatufasadens fönster

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2026	Under 2024 har det noterats att cylindern knuten till fastighetens hiss läcker olja. Arbete med att åtgärda läckaget är initierat och kommer att åtgärdas under 2025

och till dess går hissen att använda. Åtgärden kommer medföra en reparation av hisscylindern men potentiellt

också en modernisering av hela hissen. En hisskonsult har anlitats och kommit med en rekommendation på lämpliga åtgärder.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	Strelac AB
Kabel-TV/Bredband/IT	Tele2/Telia
Hissunderhåll	Nacka Hisservice AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Ekonomisk förvaltning samt funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har en höjning av avgifterna genomförts med 10% för att täcka ökade drifts-och räntekostnader till följd av det ekonomiska läget. I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	974	890	790	787
Resultat efter fin. poster (tkr)	-10	-353	-157	38
Soliditet (%)	1,7	1,9	10,1	13,9

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	647	588
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 814	2 814
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 015	3 015
Räntekänslighet (%)	5%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	247	237
Sparande per kvm totalyta (kr)	96	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71%	76%

Ytorna som framgår av förvaltningsberättelsen har använts i beräkningen av nyckeltalen. Bostadsrätter 1 161 kvm. Lokaler 83 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 292 396		439 885	-5 307 474	-353 168	71 639
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-101 715	101 715		
Balanseras i ny räkning				-353 168	353 168	
Årets resultat					-9 942	-9 942
Belopp vid årets utgång	5 292 396	0	338 170	-5 558 927	-9 942	61 697

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 558 927
Årets resultat	-9 942
Totalt	-5 568 869

Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	-81 250
Balanseras i ny räkning	-5 637 619
Summa	-5 568 869

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	974 059	889 772
Övriga rörelseintäkter	3	88 680	9 577
Summa rörelseintäkter		1 062 739	899 349
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-861 375	-1 009 952
Övriga externa kostnader	5	0	-15 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 474	-48 468
Summa rörelsekostnader		-909 849	-1 073 888
Rörelseresultat		152 890	-174 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 006	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 534	5 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 372	-184 275
Summa finansiella poster		-162 832	-178 630
Resultat efter finansiella poster		-9 942	-353 169
Resultat före skatt		-9 942	-353 169
Skatter			
Årets resultat		-9 942	-353 168

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 277 977	3 330 811
Inventarier, maskiner och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 277 977	3 330 811
Summa anläggningstillgångar		3 277 977	3 330 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		69	4 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 167	6 444
Summa kortfristiga fordringar		50 236	10 826
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	377 677	371 830
Summa kassa och bank		377 677	371 830
Summa omsättningstillgångar		427 913	382 656
SUMMA TILLGÅNGAR		3 705 890	3 713 467

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 292 396	5 292 396
Fond för yttre underhåll		338 170	439 885
Summa bundet eget kapital		5 630 566	5 732 281
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 558 927	-5 307 474
Årets resultat		-9 942	-353 168
Summa ansamlad förlust		-5 568 869	-5 660 642
Summa eget kapital		61 697	71 639
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		35 491	128 846
Skatteskulder		3 391	5 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 311	7 030
Summa kortfristiga skulder		3 644 193	3 641 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 705 890	3 713 467

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 890	-174 538
Avskrivningar	48 474	48 468
Erlagd ränta och ränteintäkter	-162 832	-178 630
	<u>38 532</u>	<u>-304 700</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 532	-304 700
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-39 271	19 710
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-93 494	-15 429
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	95 720	-113 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487	-413 787
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	4 360	-4 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 360	-4 360
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	5 847	-418 147
Likvida medel vid årets början	371 830	789 977
Likvida medel vid årets slut	377 677	371 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Ventilation	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Maskiner, tvättmaskin	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	750 960	682 680
Hyror	219 083	201 750
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	4 012	5 324
Övriga hyresintäkter	4	18
	<u>974 059</u>	<u>889 772</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkringsersättning	84 500	0
Övriga intäkter	4 180	9 577
Summa	<u>88 680</u>	<u>9 577</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	12 903	4 107
Städning	22 140	23 475
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 906	510
Reparationer	198 025	174 950
El	48 708	46 758
Uppvärmning	216 724	220 270
Vatten	41 978	28 189
Sophämtning	16 152	13 202
Försäkringspremie	85 509	148 605
Fastighetsavgift bostäder	26 080	25 424
Fastighetsskatt lokaler	14 820	14 820
Övriga fastighetskostnader	20 113	320
Kabel-tv/Bredband/IT	4 528	775
Förvaltningsarvode ekonomi	40 965	39 818
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	1 493
Panter och överlåtelser	6 088	5 197
Övriga externa tjänster	7 486	10 324
	<u>780 125</u>	<u>758 237</u>
Planerat underhåll		
Tvättstuga	0	37 371
Partiellt stambyte	81 250	193 500
Tak	0	20 844
	<u>81 250</u>	<u>251 715</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>861 375</u>	<u>1 009 952</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	0	6 009
Konsultarvode	0	9 459
Summa	0	15 468

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	4 313 886	4 313 886
-Ombyggnad	829 461	829 461
-Nyanskaffning ombyggnad trappsäkerhet		
-Mark	236 545	236 545
	5 379 892	5 379 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 053 440	-2 000 613
-Årets avskrivning enligt plan	-48 475	-48 468
	-2 101 915	-2 049 081
Redovisat värde vid årets slut	3 277 977	3 330 811
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 984 000	16 984 000
Mark	37 498 000	37 498 000
	54 482 000	54 482 000
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 482 000	1 482 000
	54 482 000	54 482 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 513	282 513
	282 513	282 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 513	-282 513
	-282 513	-282 513
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	377 677	371 830
Summa	377 677	371 830

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-05-28	3,54%	250 000		250 000
SEB	2025-10-28	3,60%	700 000		700 000
SEB	2025-05-28	3,54%	700 000		700 000
SEB	2025-10-28	3,60%	850 000		850 000
SEB	2025-02-28	3,64%	1 000 000		1 000 000
			3 500 000		3 500 000
Kortfristig del			-3 500 000		-3 500 000
Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.					
Långfristig del			0		0

Noter till balansräkning

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 380 000	4 380 000
Summa ställda säkerheter	4 380 000	4 380 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att höja avgifterna för 2025 med 10%.

Underskrifter

Enligt datum som framgår av elektroniska signaturer

.....
Malin Hefvelin

.....
Elisabet Perlmann

.....
Jan Nyvelius

.....
Johannes Hagman

.....
Sofie Zettergren

Enligt datum som framgår av min elektroniska signatur

.....
Jan Enqvist
Av föreningen vald revisor