



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kadetten 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 innehåses 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 2 419 kvm och 1 gästlägenhet om 47 kvm. Byggnadernas totalyta är 2467 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Engström	Ordförande
Thomas Magnusson	Styrelseledamot
Anna Brynhammar	Styrelseledamot
Ellen Dahlstrand	Styrelseledamot
Jacob Günther	Styrelseledamot

Valberedning

Carin Grebing
Erik Hellberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lennart Victor Lindelöf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av innergård, tätning av markyta pga läckage till källaren
Byte av avlopps-stam i gårdshus samt installation av råttfångare i källaren
Reparation av armatur i gathus pga fel-installation.
Provisoriskt underhåll fasad mot gatan. Lös puts på 5 tr.
Reparation och underhåll av rökglasfläktar i gathus.
- 2022** ● Tvättmaskin - Ny PODAB tvättmaskin
Torktumlare - Ny PODAB torktumlare
- 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
- 2020-2021** ● Slipning av golv gårdshus - Slipning av golv gårdshus
Lokal renovering - Byggt övernattningslägenhet med bastu och kök.
- 2020** ● Dörrautomatik - Byte automatisk dörröppnare huvudport.
Fästöglor till barnvagn - Monterat fästöglor för barnvagnar i huvudentrén och i gången.
Bytt avloppsstam i gårdshus - Bytt avloppsstammen på vä sida i gårdshuset.
Reparation entré dörr gång - Reparation av gångjärn. Dörr behöver bytas.
- 2019** ● Torktumlare - Byte torktumlare. Podab.
- 2018** ● Renoverat ytterporten i gatufastigheten. - Bytt gångjärn, slipat och lackat dörren.
Gårdsbelysning - Ny gårdsbelysning.
Tvättmaskin - Byte tvättmaskin. Podab.
- 2016** ● Nytt tak på gatu- 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
Gårdshusets vindsyta omvandlas till lgh-yta för bostäder på våning 3 till etage-lgh

- 2015-2016** ● Fasadputsning mot gatan - Lös puts på 5 tr och uppåt ersatt med ny
- 2014** ● Elstigsbyte - Nya ledningar i hela fastigheten. 3-fas och 20A till samtliga lägenheter
Byte av gasledning - Inkommande ledning fram till uppgående stammar
Byte av avloppsledning - Synliga ledningar i källaren
Flytt av tryckstegringspump - Central för värme och vatten nu på ett ställe i källaren under gården
Fibernät - Optisk fiber till samtliga lägenheter
Lägenhetsförråd i källaren - Trådnätsförråd i källaren till samtliga medlemmar
Ny servisledning för el - Ny ledning från gatan dimensionerad för 120 A
Renovering av tvättstuga - Nytt tätskikt, golv, vattenledningar, el och torkskåp
Nya ledningar för värme och vatten - I hela källaren fram till stående stammar. Avslut med nya stamventiler
- 2012** ● Byte av stam i gatuhus - Byte av stam, våning 1-3, i stora badrummen i 3,5:or i gatuhuset
- 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.
- 2010-2011** ● Renovering ventilationskanaler gathus - Tätning av kanaler och installation av centralfläktar på taket
- 2010** ● Renovering stora lokalen mot gatan - Uppfräschning av alla ytskikt, ny planlösning.
- 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
- 2007** ● Nya balkonger - 12 balkonger och 6 franska fönster
- 2005** ● Översyn gårdsbjälklag - Befintlig konstruktion godkänd. Ny avbäring av två balkar.
- 1998** ● Renovering av köksstammar i gatuhus - Delvis förstärkt m DAKKI-metod
- 1994-1999** ● Omläggning av tak - Ommålning 2005
- 1994-1997** ● Fönstermålning
- 1993** ● Nyinstallation hissmaskineri - Ombyggnation
- 1979-1997** ● Omputsning av fasad - 1979 mot gatan; 1997 mot gården

Planerade underhåll

- 2025** ● Putsa fasad mot gatan
Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hissen AB
Internetleverantör	Bahnof
IP-leverantör	Loopia
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC AB
Servicepartner värme	Energisparkonsult
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Städning	Sveing AB
Tidningsinsamling	Liselott Återvinning AB
El-service	Klingstedts El
Medlems-styrelse -app för dela information och bokning av faciliteter	Boappa

Övrig verksamhetsinformation

Byte av internetleverantör och städbolag. Bokningsbart via Boappa, tvättstuga, innergård och gästlägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% från 1 januari 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 706 355	1 569 952	1 460 671	1 256 314
Resultat efter fin. poster	-911 679	-416 240	-367 582	-810 106
Soliditet (%)	81	83	54	14
Yttre fond	1 837 586	1 543 873	1 316 725	1 236 050
Taxeringsvärde	105 244 000	105 244 000	105 244 000	88 957 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	630	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	93,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 265	1 265	1 230	3 464
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 230	1 230	1 209	3 406
Sparande per kvm totalyta, kr	33	41	42	-119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	51	66	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	218	175	155	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	17	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	307	244	249	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,80	4,31	0,78	-
Räntekänslighet (%)	1,83	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

Årets förlust beror främst på att årets avskrivningar belastar resultaträkningen samtidigt som nedlagda kostnader för reparationer och underhåll på fastigheten belastat resultatet i högre utsträckning än tidigare.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 024 080	-	-	2 024 080
Upplåtelseavgifter	23 243 722	-	-	23 243 722
Fond, yttre underhåll	1 543 873	-	293 713	1 837 586
Balkongfond	106 980	-	9 600	116 580
Balanserat resultat	-10 649 747	-416 240	-293 713	-11 359 700
Årets resultat	-416 240	416 240	-911 679	-911 679
Eget kapital	15 852 668	0	-902 079	14 950 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 065 987
Årets resultat	-911 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 713
Totalt	-12 154 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	542 251
Balanseras i ny räkning	-11 612 549

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 706 355	1 569 952
Övriga rörelseintäkter	3	12 248	36 018
Summa rörelseintäkter		1 718 603	1 605 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 769 059	-1 123 810
Övriga externa kostnader	9	-245 142	-292 949
Personalkostnader	10	-70 948	-52 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 761	-447 228
Summa rörelsekostnader		-2 529 910	-1 916 190
RÖRELSERESULTAT		-811 308	-310 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 763	23 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-144 135	-129 424
Summa finansiella poster		-100 372	-106 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-911 679	-416 240
ÅRETS RESULTAT		-911 679	-416 240

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	16 550 541	16 995 301
Summa materiella anläggningstillgångar		16 550 541	16 995 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 550 541	16 995 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 105	69 334
Övriga fordringar	13	31 377	29 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 804	6 340
Summa kortfristiga fordringar		70 286	105 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 094 866	1 058 953
SBC klientmedel i SHB		713 388	982 749
Summa kassa och bank		1 808 254	2 041 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 878 540	2 146 784
SUMMA TILLGÅNGAR		18 429 081	19 142 085

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 267 802	25 267 802
Fond för yttre underhåll		1 837 586	1 543 873
Balkongfond		116 580	106 980
Summa bundet eget kapital		27 221 968	26 918 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 359 700	-10 649 747
Årets resultat		-911 679	-416 240
Summa fritt eget kapital		-12 271 380	-11 065 987
SUMMA EGET KAPITAL		14 950 588	15 852 668
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		189 999	99 839
Skatteskulder		7 438	949
Övriga kortfristiga skulder		18 662	18 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	262 394	169 966
Summa kortfristiga skulder		3 478 493	3 289 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 429 081	19 142 085

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-811 308	-310 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	444 761	447 228
	-366 547	137 008
Erhållen ränta	50 104	17 063
Erlagd ränta	-145 022	-127 174
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-461 465	26 897
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 456	69 527
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 962	-21 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-243 047	74 927
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 600	9 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 600	9 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-233 447	84 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 041 701	1 957 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 808 254	2 041 701

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 632 072	1 483 656
Gemensamhetslokal	3 600	0
Övernattnings-/gästlägenhet	32 800	43 600
Pantsättningsavgift	10 887	3 674
Överlåtelseavgift	13 970	14 338
Administrativ avgift	965	0
Andrahandsuthyrning	9 560	16 571
Vidarefakturerade kostnader	2 500	8 113
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 706 355	1 569 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	24 518
Återbäring försäkringsbolag	12 248	11 500
Summa	12 248	36 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 938	5 250
Städning enligt avtal	46 331	34 368
Sotning	9 364	0
Hissbesiktning	5 825	2 654
Gårdkostnader	4 704	3 001
Gemensamma utrymmen	1 120	0
Serviceavtal	0	10 625
Förbrukningsmaterial	7 309	7 503
Summa	78 591	63 401

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	237
Tvättstuga	0	10 696
Dörrar och lås/porttele	15 234	0
VVS	14 817	15 472
Värmeanläggning/undercentral	3 750	0
Ventilation	10 810	8 113
Elinstallationer	5 250	12 500
Hissar	10 800	18 643
Mark/gård/utemiljö	25 325	0
Summa	85 986	65 661

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	245 000	0
Ventilation	234 976	0
Fasader	66 525	0
Fönster	0	69 876
Summa	546 501	69 876

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	124 717	124 820
Uppvärmning	531 789	427 591
Vatten	91 618	41 863
Sophämtning/renhållning	73 196	103 206
Summa	821 320	697 480

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 589	39 862
Kabel-TV	24 315	31 252
Bredband	41 769	47 100
Fastighetsskatt	110 900	109 178
Summa	224 573	227 392

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 805	10 598
Juridiska åtgärder	0	23 738
Inkassokostnader	975	512
Övriga förluster	49 504	49 504
Revisionsarvoden extern revisor	27 188	39 376
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	1 808	0
Föreningskostnader	0	3 766
Förvaltningsarvode enl avtal	68 485	65 688
Överlåtelsekostnad	11 464	18 907
Pantsättningskostnad	12 033	5 776
Korttidsinventarier	0	4 418
Administration	4 690	5 642
Konsultkostnader	59 591	59 415
Bostadsrätterna Sverige	0	5 610
Summa	245 142	292 949

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	42 800
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
Arbetsgivaravgifter	13 648	9 204
Summa	70 948	52 204

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	144 130	129 368
Dröjsmålsränta	5	56
Summa	144 135	129 424

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 083 101	25 083 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 083 101	25 083 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 087 800	-7 640 572
Årets avskrivning	-444 761	-447 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 532 560	-8 087 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 550 541	16 995 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 021 962</i>	<i>1 021 962</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 017 000	30 017 000
Taxeringsvärde mark	75 227 000	75 227 000
Summa	105 244 000	105 244 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 177	29 408
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	200	0
Summa	31 377	29 408

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 298	0
Förutbet bredband	9 506	0
Upplupna ränteintäkter	0	6 340
Summa	26 804	6 340

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-08-28	4,74 %	3 000 000	3 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000
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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	5 073	0
Uppl kostn el	14 531	0
Uppl kostnad Värme	61 095	0
Uppl kostn räntor	4 223	5 110
Uppl kostn vatten	7 825	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 240	0
Uppl kostnad arvoden	18 059	20 861
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 852	6 555
Förutbet hyror/avgifter	136 496	137 440
Summa	262 394	169 966

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 313 000	15 313 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Brynhammar
Styrelseledamot

Camilla Engström
Ordförande

Ellen Dahlstrand
Styrelseledamot

Jacob Günther
Styrelseledamot

Thomas Magnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

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 2024.

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 2024 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. 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, förfälskning, 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 2024 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 revisionssed 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 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor