

Årsredovisning

BF Kadetten 22 upa

702001-0596

Styrelsen för BF Kadetten 22 upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsförening.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1920 fastigheten Kadetten 22 i Stockholms kommun och marken innehas med äganderätt.

Av föreningens 19 lägenheter är samtliga upplåtna med andelsrätt.

Föreningen har två lokaler vilka är upplåtna som hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök 4 st

2 rum o kök 14 st

3 rum o kök 1 st

Total lägenhetsyta 1052 kvm

Föreningen hade 32 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har fyra lägenheter överlåtits.

Föreningen hade 35 medlemmar vid räkenskapsårets slut. En överlåtelseavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av köparen.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera drift och förvaltning samt kommande underhåll, därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen har under många år amorterat på föreningens lån.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2025.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB från och med 2015.

Övrig förvaltning handhas av styrelsen genom ett antal upphandlingar av entreprenörer.

Fastighetsunderhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027. Under 2025 planerar styrelsen att uppdatera underhållsplanen, därefter fattar styrelsen beslut om eventuell avgiftshöjning.

I januari 2025 fattade styrelsen beslut att renovera och måla om trapphuset. Arbetet sker under mars månad till en beräknad kostnad om 250 tkr. Finansieringen sker genom att föreningen tar upp ett lån om 250 tkr.

För övrigt har löpande underhåll av fastigheten skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten och en årsstämma.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ledamot, Björn Carlberg (ordf)

Ledamot, Anna Gärdin

Ledamot, Therese Ekström

Ledamot, Thilde Palmquist

Suppleant, Mathilde Åslund

Suppleant, Sam Mossberg

Föreningen har ingen revisor detta år då vald revisor sålde sin lägenhet någon månad efter årsmötet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	770	785	758	754
Resultat efter finansiella poster	13	33	66	179
Soliditet %	71	70	70	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	534	534	534	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	927	1 001	1 016	
Sparande (kr) per kvadratmeter	109	92	122	
Räntekänslighet %	1,85	2	2	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	227	205	209	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	989	1 068		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72	71		

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 267 050	1 100 005	360 181	402 293	32 772
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				32 772	-32 772
Förändring av yttre fond			81 000	-81 000	
Årets resultat					51 617
Belopp vid årets utgång	1 267 050	1 100 005	441 181	354 065	51 617

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	354 064
Årets resultat	51 617
<i>Summa</i>	<i>405 681</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	81 000
Balanseras i ny räkning	324 681
<i>Summa</i>	<i>405 681</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		586 543	601 467
Hysesintäkter och övrigt		183 947	183 051
Summa rörelseintäkter		770 490	784 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-579 332	-621 662
Personalkostnader	5	-17 338	-18 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-71 000	-71 000
Summa rörelsekostnader		-667 670	-711 102
Rörelseresultat		102 820	73 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 173	483
Räntekostnader		-53 376	-41 127
Summa finansiella poster		-51 203	-40 644
Resultat efter finansiella poster		51 617	32 772
Resultat före skatt		51 617	32 772
Årets resultat		51 617	32 772

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 104 000	4 171 000
Inventarier, verktyg och installationer		6 813	10 813
Summa materiella anläggningstillgångar		4 110 813	4 181 813
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		4 113 113	4 184 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		492	13 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 635	28 601
Summa kortfristiga fordringar		31 127	41 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		365 860	265 001
Summa kassa och bank		365 860	265 001
Summa omsättningstillgångar		396 987	306 938
SUMMA TILLGÅNGAR		4 510 100	4 491 051

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	1 267 050	1 267 050
Upplåtelseavgifter	1 100 005	1 100 005
Fond för yttre underhåll	441 181	360 181
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 808 236</i>	<i>2 727 236</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	354 064	402 292
Årets resultat	51 617	32 772
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>405 681</i>	<i>435 064</i>
Summa eget kapital	3 213 917	3 162 300
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8, 91 040 750	1 123 742
Förskott på hyror/avgifter	73 857	37 848
Leverantörsskulder	79 380	63 012
Aktuella skatteskulder	96 102	96 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 094	8 047
Summa kortfristiga skulder	1 296 183	1 328 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 510 100	4 491 051

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före räntor	102 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	71 000
Räntenetto	-51 204
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>122 616</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	46 819
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14 415

Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 850
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-82 992
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 992
--	----------------

Årets kassaflöde	100 858
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	265 001
Likvida medel vid årets slut	365 859

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-561 635	-562 354
	Hysesintäkter	-164 100	-163 203
	Hyror reklamplats	-19 848	-19 848
	Vidarefakturerings, överlåtelseavgifter mm	-7 518	-1 313
	Återbäring allframtidsförsäkring	-6 390	-6 000
	Uthyrning lgh/rum	-11 000	-31 800
	Summa	-770 491	-784 518

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	44 998	37 537
	Uppvärmning	166 917	152 424
	Vatten och avlopp	43 158	40 624
	Renhållning	25 902	25 338
	Städning	26 533	25 320
	Reparationer och underhåll	54 402	140 580
	Fastighetsskatt/avgift	48 051	54 019
	Fastighetsförsäkring	38 512	34 757
	TV/Bredband	65 956	61 936
	Redovisningstjänster	35 256	37 124
	Övriga kostnader	14 410	6 411
	Hissar	15 237	5 592
	Summa	579 332	621 662

Not 4 Utfört underhåll

Utfört underhåll År
Nya balkonger 2008
Fjärrvärmeanläggningsbyte 2009
Röckkanalsrenovering 2010
Målning av port och entré 2011
Målning av fönster mot gatan 2011
Uppförande av trädäck på gården 2012
Reparation av elslingor i stuprör 2012
Byte av samtliga radiatortermostater
samt värmeinjusterings 2013
Installation av avgasningsanläggningen
till fjärrvärmeanläggning 2013
Målning av tak mot söder samt
utsatta partier mot norr 2013
Reparation av rörläckage mellan
tvättstuga och gårdsbrunn 2014
Målning i tvättstugan 2015
Nya tvättmaskiner 2015
Målning av väggar i övernattnings-
lokalen 2016
Nytt golv i övernattningslokalen 2016
Reparation av takspricka och sprickor 2016
under vädringsbalkongerna
Reparation av snörasskydd + takstegar 2016
Reparation av rör i soprum 2016
Ny torktumlare 2017
Reparation av rör i källaren 2017
Reparation av golv i entré samt 2017
slipning av golv i entré och våningsplan
Lagt in klinkergolv i tvättstugan 2018
Nytt torkskåp och mangel 2018
Byte av cirkulationspump + ventil
i pannrummet 2019
Målat om lister och dörrar i entrén 2019
Sotning av kakelugnar 2020
Nya stuprör mot innegården 2020
Ny avgaspump till värmesystemet 2020
Målning av fönster och dörrar
mot gatan 2021
Målning av balkongdörrar i
trapphuset 2021
Ny regulator i undercentralen 2022
Installerat rättstopp på inkommande
avloppsstam 2023
Ny toalettstol i lokalen mot gatan 2023

Not 5	Styrelsearvoden	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	14 000	15 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>14 000</i>	<i>15 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	3 338	3 440
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>17 338</i>	<i>18 440</i>

Not 6	Avskrivningar
Byggnader	0,75 procent, antal år 135
Värmeanläggning	10 procent, antal år 10.
Elanläggning	5 procent, antal år 20.
Kabel-TV/bredband	10 procent, antal år 10.
Torktumlare	10 procent, antal år 10.
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.	

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 965 142	7 965 142
	Utgående anskaffningsvärden	7 965 142	7 965 142
	Ingående avskrivningar	-4 070 442	-4 003 442
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
	Utgående avskrivningar	-4 137 442	-4 070 442
	Ingående anskaffningsvärden mark	276 300	276 300
	Utgående nedskrivningar	276 300	276 300
	Redovisat värde	4 104 000	4 171 000
	Taxeringsvärden	51 519 000	51 519 000

Boytan utgör 1048 kvm. Lokalytan för uthyrning utgör 71 kvm. Byggår är 1913.

Not 8	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån, Swedbank, ränta 3,77% förfaller 2025-01-28	-311 500	-311 500
	Lån, Swedbank, ränta 3,77% förfaller 2025-01-28	-589 000	-589 000
	Lån, Swedbank, ränta 3,77% förfaller 2025-01-28	-140 250	–
		–	-223 242
		-1 040 750	-1 123 742

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristiga skulder efter förfalldatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	5 278 000	5 278 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Thilde Palmquist

Björn Carlberg

Therese Ekström

Anna Gärdin