



Brf Kadetten 25

**Årsredovisning
och
Förvaltningsberättelse
2025**

Bostadsrättsföreningen Kadetten 25

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Verksamheten

Styrelsens förvaltning har varit fortsatt aktiv med 11 protokollförda möten. Föreningen har inte genomfört något större byggprojekt under året. Däremot har förberedelser gjorts inför att renovera soprumsgången och därmed möjliggöra för Fastighetsnära insamling av papper, plast, metall och glas, något som är ett lagkrav från 2027. Avsikten är att även att öppna upp mellan soprumsgång och grovsoprum samt göra mer ändamålsenliga lösningar för återbruk och cykeltvätt. Upphandlingsunderlag har tagits fram och tre offerter har inkommit.

Inför sotning av skorstenarna så uppdaterades taksäkerheten i 50:ans gårdshus med gångbryggor för att möjliggöra sotning. Trots detta vägrade sotarna att sota i just 50:an med hänvisning till bristande taksäkerhet. Taksäkerheten kommer nu att kompletteras med vajersystem och ny sotning planeras därefter.

I början av 2024 gick hyresgästen Bztt, som hyrde hörnlokalen, i konkurs. Som meddelades i förra förvaltningsberättelsen fick vi snart en ny hyresgäst. Konkursärendet har däremot inte framskridit lika fort i tingsrätten. Föreningen väntar fortfarande på slutgiltigt avgörande om, och hur mycket vi kommer att få tillbaka av hyresskulden. Förhandsinformation som vi fått säger att det kommer att bli ytterst begränsat.

En mindre vattenskada inträffade i en av lägenheterna och här har man hamnat i den märkliga situationen att föreningens försäkringsbolag anser att skadan är en "vattenskada" medan medlemmens försäkringsbolag hävdar att det är en "vattenledningsskada". Konsekvensen av detta är att i dagsläget vill ingen av bolagen ta på sig ansvaret för reparationen av skadan.

Spolning och filmning av stammar utfördes i december. Resultatet visar att rören är rostangripna, kanske inte helt oväntat eftersom de har drygt 40 år på nacken. Vi ska nu gå vidare med en förstudie i syfte att få en mer detaljerad bild av rördragningarna och deras tillstånd.

Styrelsen har tagit fram regler för renovering för att tydliggöra vad som gäller och underlätta för medlemmar och styrelse både inför och under renoveringar. Reglerna finns tillgängliga på hemsidan i Boendehandlingen.

Bland övriga aktiviteter 2025 kan nämnas:

- Husbladet har kommit ut med tre nummer. redaktör, Sophie Walton-Bernstedt
- Den gemensamma städdagen/gårdsfesten liksom Gårdsglöggen genomfördes traditionsenligt med stort deltagande.

Under året har följande medlemmar beviljats inträde i resp. utträde ur föreningen:

- Lgh 57 Oskar Löfberg och Evelina Thörn intr., Kaj Persson uttr.
- Lgh 47 Rickard Enbom och Nicole Iman intr., Josip Matasic och Marija Matasic uttr.
- Lgh 67 Christian Enström intr., Kristoffer Krukowski uttr.
- Lgh 17 Olivia Fors och Daniel Sliper intr., Cecilia Westberg och Gustaf Olsen uttr.
- Lgh 68 Daniel Fröberg intr., Jan-Erik Hedström uttr.
- Lgh 21 Tom Palmqvist och Sofia Dahlström intr., Svante Algovik Nystrand och Lovisa Algovik uttr.
-

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter: Sven Haglund/ordförande
Staffan Hedstrand/kassör
Sophie Walton Bernstedt/sekreterare
Annette O'Riordan/övrig ledamot
Svante Algovik Nystrand/övrig ledamot

Suppleant: Linus Åhs

I valberedningen har ingått Håkan Selg och Karin Pålsson.

Revisor under året har varit Leo Odijk med Ann-Christin Jensen som revisorssuppleant.

I trädgårdsgruppen har ingått

- Karin Borchers
- Kerstin Forslund
- Anna-Lena Jansson
- Britta Olsson
- Pia Hedstrand
- Carolyn Cesta

För köket ansvarar

- Pia Hedstrand
- Carmen Fernández
- Jenny Larruy
- Matthew Webb

Redaktionen för Husbladet består av

- Sophie Walton Bernstedt

Hemsidan underhålls av Staffan Hedstrand.

Hjälper till i den tekniska förvaltningen gör

- Eddie Persson
- Roger Borchers
- Håkan Selg

Föreningens glöggrecept förvaltas av Roger Borchers.

Den finansiella situationen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger marken som huset står på. Fastigheten var vid årets slut taxerad till 141 814 000 kr, varav 89 222 000 kr markvärde och 52 592 000 kr byggnadsvärde.

Föreningens lånebild var vid årets slut följande:

Handelsbanken fast	4 000 000
SEB rörligt	3 791 595
Totalt	7 791 595

Som säkerhet för dessa lån har ställts panten i form av in-teckningar i fastigheten till ett sammanlagt värde av 11 899 000 kr.

461 868 kr har avsatts till fonden för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår att årets resultat 0 kr balanseras i ny räkning.

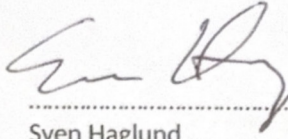
Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021.

Flerårsöversikt

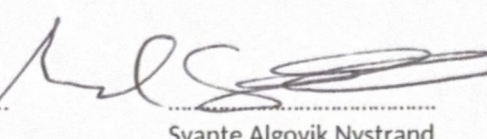
Från och med årsredovisning för 2023 år gäller en långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen, bland annat genom olika nyckeltal. Samtliga nyckeltal för föreningen kan tolkas som bra eller mycket bra.

Nyckeltal BRF Kadetten 25							
Nyckeltal	Beräkningsformel	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	Årsavgifter / Total boyta	512	512	512	551	591	592
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	Långfristiga lån / Total boyta	3 243	3 085	3 069	2 860	2 743	2 731
Sparande /kvm (kr/kvm)	Planerat underhåll / Total boyta	1 075	327	312	287	469	301
Räntekänslighet	Långfristiga lån x 1% / Årsavgifter	6 %	6 %	6 %	5 %	5 %	5 %
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	Visar föreningens energikostnader (kostnader för uppvärmning, el och vatten) / Total boyta	195	228	233	256	281	280
Riktlinjer							
* Skuldsättning/kvm: 0-5000 kr/kvm räknas som mycket bra							
* Sparande/kvm: Sparandet bör vara ca 300 kr/kvm							
* Räntekänslighet är ett mått som visar hur mycket BRF måste höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. 5-9 är normalt (bra)							
* Energikostnad/kvm: Normalvärdet för energikostnad är ca 200 kr/kvm							

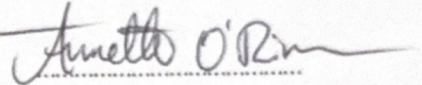
Stockholm 10 februari 2026



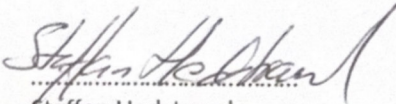
Sven Haglund



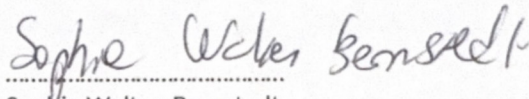
Svante Algovik Nystrand



Annette O'Riordan



Staffan Hedstrand



Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING 2025

	250101-241231	240101-241231	230101-231231	Budget 2025	Budget 2026
Driftsintäkter					
Avgifter	1 688 648	1 685 433	1 570 879	1 680 480	1 680 480
Hysesintäkter	846 492	714 109	703 069	830 700	926 303
Utdelning ej skattepliktig	11 739	11 470	10 770	11 500	11 500
Övriga ersättningar		3 152	53 706		
Summa driftsintäkter	2 546 879	2 414 164	2 338 424	2 522 680	2 618 283
Driftskostnader					
Fastighetsägareföreningen	-5 773	-5 681	-5 730	-6 000	-6 000
Förvaltning	-36 461	-28 832	-20 566	-35 000	-35 000
Medlemstrivsel	-18 215	-16 091	-27 136	-30 000	-20 000
Övr förvaltningskostn	-35 640	-47 612	-46 841	-20 000	-40 000
Vatten och avlopp	-123 658	-123 132	-87 851	-144 000	-148 000
Fjärrvärme	-592 258	-585 659	-535 315	-622 000	-613 600
Elektricitet	-83 355	-94 216	-107 522	-100 000	-90 000
Kabel-TV o fiber	0	0	-25 769	0	0
Fibernät	-37 380	-37 380	-46 725	-38 000	-40 000
Sophämtning	-123 920	-98 766	-93 229	-105 200	-142 500
Städning	-59 436	-80 436	-59 436	-65 000	-60 000
Sotning/besiktning	-76 020	0	0	0	-25 000
Försäkringspremier	-61 687	-58 001	-52 764	-60 000	-64 000
Fastighetsavgift	-149 648	-141 612	-115 183	-151 000	-151 000
Summa driftskostnader	-1 403 451	-1 317 418	-1 224 067	-1 376 200	-1 435 100
Kostnader för reparationer och underhåll					
EI	0	-2 250	-5 747	-5 000	-5 000
Gården	0	0	0	-5 000	-5 000
Hissar	-58 163	-103 302	-68 791	-70 000	-70 000
Lås/stängare	-13 448	-2 481	-46 092	-10 000	-10 000
Tvättstuga	-12 846	-642 404	-2 132	-5 000	-5 000
VVS	-161 891	-13 769	-57 077	-70 000	-230 000
Tak och fasad	-33 297	-73 409	-5 484	-20 000	-287 500
Trapphus	0	-31 000	0	-5 000	-40 000
Hörnlokalen	-18 613	0	0	0	0
Kontorslokalen, 58:an	0	0	-18 399	0	0
Hjärtstartare	0	-20 250	0	0	0
Soprumsgången	-64 188	0	0	-296 000	-1 250 000
Övriga reparationer	-34 971	-28 756	-41 860	-70 000	-30 000
Summa underhållskostnader	-397 417	-917 621	-245 582	-556 000	-1 932 500
Resultat före avskrivningar	746 011	179 125	868 775	590 480	-749 317
Avskrivningar					
Avskrivn byggnader	0	-200 000	-200 000	0	0
Summa avskrivningar	0	-200 000	-200 000	0	0
Finansiella intäkter					
Ränteintäkter	2 368	14 124	14 418	10 000	3 000
Summa finansiella intäkter	2 368	14 124	14 418	10 000	3 000
Finansiella kostnader					
Ränta Handelsbanken fast	-177 200	-177 200	-121 376	-180 000	-180 000
Ränta SEB rörlig	-109 311	-189 066	-187 737	-190 000	-120 000
Summa finansiella kostnader	-286 511	-366 266	-309 113	-370 000	-300 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	461 868	-373 017	374 080	220 480	-1 049 317
Bokslutsdispositioner					
Utnyttjande av repfond	0	593 017	0	0	795 189
Fondavsättning	-461 868	-220 000	-374 080	-220 000	-220 000
Summa	-461 868	373 017	-374 080	-220 000	575 189
Resultat					
Redovisat resultat	0	0	0	480	-474 128

BALANSRÄKNING 2025**TILLGÅNGAR**

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel			
Plusgiro	840 173	357 287	370 120
Nordea sparkonto	780 847	778 479	764 356
Summa likvida medel	1 621 020	1 135 766	1 134 476
Kortfristiga fordringar			
Uppl int o förutbet kostn	100 630	93 248	91 400
Summa kortfristiga fordringar	100 630	93 248	91 400
Summa omsättningstillgångar	1 721 650	1 229 014	1 225 876
Fastighet			
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Ackumulerade avskrivningar	-5 549 740	-5 549 740	-5 349 740
Summa fastighet	8 202 599	8 202 599	8 402 599
SUMMA TILLGÅNGAR	9 924 249	9 431 613	9 628 475

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Kortfristiga skulder**

Skatteskulder	0	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	-315 171	-335 311	-204 923
Övriga upplupna kostnader	-846 554	-811 477	-473 705
Övriga kortfristiga skulder	-158 333	-109 163	-76 163
Summa kortfristiga skulder	-1 320 058	-1 255 951	-754 791

Långfristiga skulder

Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-3 791 595	-3 833 270	-4 158 275
Summa långfristiga skulder	-7 791 595	-7 833 270	-8 158 275

Summa skulder

-9 111 653 -9 089 221 -8 913 066

Eget kapital

Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-333 321	-324 985	-698 002
Balanserad vinst	1 123 178	1 123 178	1 123 178
Redovisat resultat	-461 868	0	0
Summa eget kapital	-812 596	-342 392	-715 409

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITA

-9 924 249 -9 431 613 -9 628 475

Resultat 0 0 0

Kassaflödesanalys BRF Kadetten 25

2025

Likvida medel (Plusgirot + sparkontot) vid årets början	1 135 767
+ Resultat före avskrivningar	746 011
+ Finansiella intäkter	2 368
- Finansiella kostnader	-286 511
-Amortering	-33 340
Deposition Danger Österlin kvartalshyra	49 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-7 182
Förutbetalda hyror och avgifter	-20 140
Konto 2440 Leverantörsskulder	-150 775
Konto 2990 Övr Uppl kostnader	185 652
= Likvida medel vid årets slut	1 621 020

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Revisionen har genomförts i syfte att säkerställa att den ekonomiska förvaltningen och förvaltningen i övrigt inte innehåller väsentliga felaktigheter. Styrelsen har hållit 11 (elva) protokollförda möten.

Jag anser att genomförd revision ger rimlig grund för uttalandena nedan.

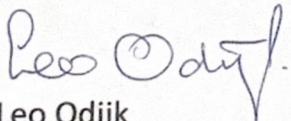
Jag tillstyrker

Att resultaträkning och balansräkning fastställs

Att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025

Stockholm den 6e Mars



Leo Odijk

Vald revisor