

Årsredovisning

BF Kadetten 22 upa

702001-0596

Styrelsen för BF Kadetten 22 upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i BF Kadetten 22 upa intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-14. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2026-04-14



Julia Gustafsson

Årsredovisning

BF Kadetten 22 upa

702001-0596

Styrelsen för BF Kadetten 22 upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 borettsförening.

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 35 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har tre 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.

De närmaste åren pausar vi dock amorteringarna för att fortsätta bygga en likviditet som ger oss en finansiell beredskap för att möta behovet av framtida investeringar.

Det har inte skett någon avgiftshöjning 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.

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

Styrelse

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

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ledamot,	Thilde Palmquist (ordf)
Ledamot,	Sam Mossberg
Ledamot,	Therese Ekström
Ledamot,	Björn Linder
Ledamot,	Julia Gustafsson
Suppleant	Björn Carlberg
Suppleant	Mathilde Åslund

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	803	770	785	758
Resultat efter finansiella poster	-257	52	33	66
Soliditet %	67	71	70	70
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	534	534	534	534
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 145	927	1 001	1 016
Sparande (kr) per kvadratmeter	-232	109	92	122
Räntekänslighet %	2,3	1,85	2	2
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	242	227	205	209
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 223	989	1 068	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69	72	71	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet är hänförligt till genomförd trapphusrenovering under året. Kostnaden är av engångskaraktär och bedöms inte påverka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

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.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 267 050	1 100 005	441 181	354 067	51 617
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				51 617	-51 617
Förändring av yttre fond			81 000	-81 000	
Årets resultat					-256 068
Belopp vid årets utgång	1 267 050	1 100 005	522 181	324 684	-256 068

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	324 681
Årets resultat	-256 068
<i>Summa</i>	<i>68 613</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	81 000
Balanseras i ny räkning	-12 387
<i>Summa</i>	<i>68 613</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter

2

Avgifter

611 988

586 543

Hysesintäkter och övrigt

191 197

183 947

Summa rörelseintäkter

803 185

770 490

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3, 4

-940 911

-579 332

Personalkostnader

5

-19 077

-17 338

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-57 000

-71 000

Summa rörelsekostnader

-1 016 988

-667 670

Rörelseresultat

-213 803

102 820

Finansiella poster

Ränteintäkter

248

2 173

Räntekostnader

-42 513

-53 376

Summa finansiella poster

-42 265

-51 203

Resultat efter finansiella poster

-256 068

51 617

Resultat före skatt

-256 068

51 617

Årets resultat

-256 068

51 617

2026051202308

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 051 000	4 104 000
Inventarier, verktyg och installationer		2 813	6 813
Summa materiella anläggningstillgångar		4 053 813	4 110 813
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		4 056 113	4 113 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 339	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 418	30 635
Summa kortfristiga fordringar		32 757	31 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		397 086	365 860
Summa kassa och bank		397 086	365 860
Summa omsättningstillgångar		429 843	396 987
SUMMA TILLGÅNGAR		4 485 956	4 510 100

2026051202309

	2025-12-31	2024-12-31
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	522 181	441 181
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 889 236</i>	<i>2 808 236</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	324 681	354 064
Årets resultat	-256 068	51 617
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>68 613</i>	<i>405 681</i>
Summa eget kapital	2 957 849	3 213 917
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8, 91 286 584	1 040 750
Förskott på hyror/avgifter	76 613	73 857
Leverantörsskulder	57 996	79 380
Aktuella skatteskulder	100 320	96 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 595	6 094
Summa kortfristiga skulder	1 528 108	1 296 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 485 957	4 510 100

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före räntor	-213 803	102 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	57 000	71 000
Räntenetto	-42 264	-51 204
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-199 067</i>	<i>122 616</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 126	46 819
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-16 665	14 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-214 606	183 850
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	245 834	—
Amortering av lån	—	-82 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245 834	-82 992
Årets kassaflöde	31 228	100 858
Likvida medel vid årets början	365 859	265 001
Likvida medel vid årets slut	397 087	365 859

20260512023

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	20251231	20241231
	Avgifter	561 463	561 635
	Hysesintäkter	167 388	164 100
	Hyror reklamplats	23 808	19 848
	Vidarefakturerings, överlåtelseavgifter mm	29 684	7 518
	Återbäring allframtidsförsäkring	6 540	6 390
	Uthyrning lgh/rum	14 300	11 000
	Summa	803 183	770 491

Not 3	Driftskostnader	20251231	20241231
	Elkostnader	63 502	44 998
	Uppvärmning	165 783	166 917
	Vatten och avlopp	42 517	43 158
	Renhållning	28 057	25 902
	Städning	27 228	26 533
	Reparationer och underhåll	363 479	54 402
	Fastighetsskatt/avgift	53 599	48 051
	Fastighetsförsäkring	40 955	38 512
	TV/Bredband	87 170	65 956
	Redovisningstjänster	39 192	35 256
	Övriga kostnader	3 965	14 410
	Hissar	18 446	15 237
	Summa	933 893	579 332

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 värmeinjustering 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 innergården 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

Ommålning av trapphus och lägenhetsdörrar 2025

Renovering av toalett i uthyrningsläghenheten 2025

Mindre upprustning av innergården 2025

Not 5	Styrelsearvoden	20251231	20241231
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	15 000	14 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>15 000</i>	<i>14 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	4 077	3 338
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>19 077</i>	<i>17 338</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	20251231	20241231
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 965 142	7 965 142
	Utgående anskaffningsvärden	7 965 142	7 965 142
	Ingående avskrivningar	-4 137 442	-4 070 442
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-53 000	-67 000
	Utgående avskrivningar	-4 190 442	-4 137 442
	Ingående anskaffningsvärden mark	276 300	276 300
	Utgående nedskrivningar	276 300	276 300
	Redovisat värde	4 051 000	4 104 000
	Taxeringsvärden	51 519 000	51 519 000

Boyten utgör 1052 kvm. Lokalytan för uthyrning utgör 71 kvm. Byggår är 1913.

Not 8	Upptagna lån	20251231	20241231
	Lån, Swedbank, ränta 2,828% förfaller 2026-01-28	-311 500	-311 500
	Lån, Swedbank, ränta 2,828% förfaller 2026-01-28	-589 000	-589 000
	Lån, Swedbank, ränta 3,060% förfaller 2027-03-25	-386 084	-140 250
		-1 286 584	-1 040 750

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 förfallo datum.

Not 9	Ställda säkerheter	20251231	20241231
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	5 278 000	5 278 000

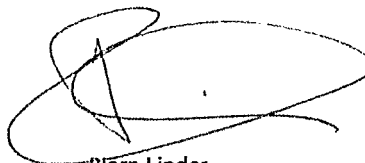
Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-13

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2026-04-14



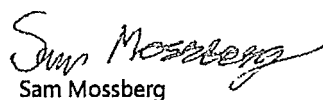
Thilde Palmquist



Björn Linder



Therese Ekström



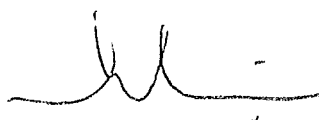
Sam Mossberg



Julia Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stockholm
2026-04-14



Anders Spåls
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF Kadetten 22 upa Org.nr 702001-0596

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Kadetten 22 upa för räkenskapsåret 2025. Enligt min mening har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025. Jag har även granskat styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust.

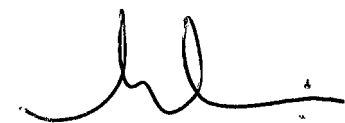
Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen (att balanseras i ny räkning).
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisorns kommentarer

Årets resultat uppgår till -256 068 kr. Detta är i enlighet med plan och beror främst på betydande underhållsåtgärder under året, däribland ommålning av trapphus och lägenhetsdörrar samt renovering WC uthyrningsrum. Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt mycket stabil med en låg skuldsättning om ca 1 145 kr per kvadratmeter. Fastighetsförsäkring finns och är betald.

Stockholm den 14 april 2026



Anders Spåls Förtroendevald revisor