

Brf Kadetten 15


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Kadetten 15

702001-0612

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Kadetten 15 (702001-0612) får härmed avge 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 hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006 men hade sedan 1923 funnits som en bostadsförening upa. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 15 omfattande adresserna Tomtebogatan 30 samt gårdshusen 30 A och 30 B. Fastigheten uppfördes 1906-1910 och är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	Lägenheter, bostadsrätt	2 617
4	Lokaler, hyresrätt	414

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mats Alendal	Ordförande
Björn Suneson	Ledamot
Charles Käll	Ledamot
Alexander Jamal	Ledamot
Adam Kjörling	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Mötena har hållits såväl över nätet som hemma hos ledamöterna.

Internrevisor har varit Andreas Weglin, suppleant Fredrik Anheim och externrevisor Joakim Häll på Kungsbron Borevision AB.

Föreningen har under året saknat valberedning.

Medlemmarnas kontaktperson gentemot fastighetsförvaltare Jensen och ansvarig för tvättstugan har varit Björn Suneson. I gårds/trädgårdsgruppen har ingått Karin Hall och Sophia Ahlner och blomvattnare i gathus och gårdshus har varit Marie Johansson. Alexander Jamal har ansvarat för soprummet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 1986 Fastighetsombyggnad inklusive stambyte och hissinstallation
- 2004 Installation av bredband
- 2010 Expansionskärn i värmecentral byttes
- 2011 Ny fjärrvärmecentral installerades
- 2013 Ombyggnad av fastighetens alla tak
- 2013 Ommålning av trappuppgång A och B
- 2014 Fönstermålning och fönsterrenovering i hela fastigheten, renovering av entréport, byte av termostater och kontroll av radiatorer
- 2015 Ventilationssystemet uppdaterades med ett nytt ventilationsaggregat
- 2016 Ommålning av trappuppgången i gathuset
- 2019 Gathusets vädringsbalkonger renoverade
- 2020 Gårdsbjälklaget inspekterat - är i gott skick och behöver inte renoveras på många år
- 2022 Nytt inpasseringssystem infört i gatu- och gårdsentréer, tvättstuga och soprum
- 2022 Ommålning av fönster etapp 1 och balkonger
- 2023 Ommålning av fönster etapp 2 och entrétak
- 2024 Stamspolning

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 och vid årets slut 50. Tre lägenhetsöverlåtelse skedde under 2024 vilket var detsamma som under 2023. Vid årsskiftet fanns inga av styrelsen godkända andrahandsuthyrningar.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Jensen AB
Hisservice	Hisskontakt AB
Trappstädning	City Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning genomförd i samtliga lägenheter och lokaler
- Fortsatta OVK-åtgärder
- Ny hyresgäst efter Yogin är Maria Sahlberg med firma Fusion by M.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Föreningens 2-åriga lån på tio miljoner hos Handelsbanken till en fast ränta på 3,7% omlagt den 30 januari till ett 1-årigt lån med en ränta på 2,75%.
- Från årsskiftet är Simpleko (Riksbyggen) ny ekonomisk förvaltare.
- Temperaturgivare kombinerat med styrning av fjärrvärmecentralen för att säkerställa optimal inomhustemperatur och minska energianvändningen installerades i mars i samtliga lägenheter och lokaler.

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick. Föreningens två hissar har snart uppnått sin tekniska livslängd och kan komma att behöva moderniseras under de närmaste åren, eventuellt med start från 2025 och nästa hiss året därpå. Kostnaden per hiss beräknas till ca 700 000 kr. Styrelsen följer en tioårig underhållsplan med syfte att genomföra ett förebyggande underhåll och samtidigt långsiktigt ha kontroll över ekonomin.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 347	2 294	1 984	1 970
Resultat efter fin. poster (tkr)	90	-97	-941	319
Soliditet (%)	54	54,1	54,4	56,4

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	575	575
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 299	3299
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 821	3821
Räntekänslighet %	7	7
Energikostnad kr/kvm	231	205
Sparande per kvm	113	171
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 353 725	8 324 661	381 018	-1 414 489	-96 739	12 548 176
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			41 424	-41 424		
Balanseras i ny räkning				-96 739	96 739	
Årets resultat					89 616	89 616
Belopp vid årets utgång	5 353 725	8 324 661	422 442	-1 552 652	89 616	12 637 792

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 552 652
Årets resultat	<u>89 616</u>
Totalt	-1 463 036
Avsättning till yttre fond	392 988
Uttag ur yttre fond	-40 519
Balanseras i ny räkning	<u>-1 815 505</u>
Summa	-1 463 036

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 346 567	2 294 064
Övriga rörelseintäkter	3	0	29 053
Summa rörelseintäkter		2 346 567	2 323 117
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 500 289	-1 725 102
Övriga externa kostnader	5	-36 903	-22 471
Personalkostnader och arvoden	6	-86 731	-76 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 795	-263 232
Summa rörelsekostnader		-1 911 718	-2 087 536
Rörelseresultat		434 849	235 581
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 733	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 034	11 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 000	-344 115
Summa finansiella poster		-345 233	-332 320
Resultat efter finansiella poster		89 616	-96 739
Resultat före skatt		89 616	-96 739
Skatter			
Årets resultat		89 616	-96 739

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	7	21 578 129	21 841 361
Inventarier, maskiner och installationer	8	221 062	245 625
Summa materiella anläggningstillgångar		21 799 191	22 086 986
 Summa anläggningstillgångar		 21 799 191	 22 086 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 906	0
Övriga fordringar	9	1 295 029	1 004 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 791	112 444
Summa kortfristiga fordringar		1 505 726	1 116 773
 Summa omsättningstillgångar		 1 505 726	 1 116 773
 SUMMA TILLGÅNGAR		 23 304 917	 23 203 759

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 678 386	13 678 386
Fond för yttre underhåll		422 442	381 018
Summa bundet eget kapital		14 100 828	14 059 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 552 652	-1 414 489
Årets resultat		89 616	-96 739
Summa fritt eget kapital		-1 463 036	-1 511 228
Summa eget kapital		12 637 792	12 548 176
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 000 000	0
Leverantörsskulder		164 490	298 600
Skatteskulder		7 798	7 886
Övriga skulder		74 196	90 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		420 641	258 629
Summa kortfristiga skulder		10 667 125	655 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 304 917	23 203 759

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	434 849	235 580
Avskrivningar	287 795	263 232
Erlagd ränta och ränteintäkter	-345 233	-332 319
	<u>377 411</u>	<u>166 493</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 411	166 493
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-79 906	978
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-17 392	-39 066
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-134 110	183 944
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	145 652	-136 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 655	175 897
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	291 655	175 897
Likvida medel vid årets början	1 003 330	827 433
Likvida medel vid årets slut	1 294 985	1 003 330

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 21,4 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%, 5%	(2%, 5%)
Inventarier	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	1 503 972	1 503 926
Hyror	828 660	783 995
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 798	5 544
Övriga hyresintäkter	1 137	599
	<u>2 346 567</u>	<u>2 294 064</u>

Föreningen har inget system för individuell mätning och debitering vad gäller medlemmarnas förbrukning av el, vatten och värme. Dessa driftkostnader tas i höjd och ingår bland årsavgifterna.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Statliga bidrag	0	20 493
Försäkringsersättning	0	8 200
Övriga rörelseintäkter	0	360
Summa	<u>0</u>	<u>29 053</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	64 019	64 395
Städning	51 371	49 470
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 342	65 288
Trädgårdsskötsel	2 577	7 133
Snöröjning	0	600
Sotning	40 860	0
Reparationer	60 575	66 898
El	82 776	98 883
Uppvärmning	499 427	433 092
Vatten	119 224	90 297
Sophämtning	112 571	108 330
Försäkringspremie	73 403	67 981
Fastighetsavgift bostäder	53 790	52 437
Fastighetsskatt lokaler	59 960	59 960
Övriga fastighetskostnader	8 406	12 944
Kabel-tv/Bredband/IT	54 081	61 035
Förvaltningsarvode ekonomi	93 344	89 486
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	81 500	-1 030
Panter och överlåtelser	18 981	12 469
Förvaltningsarvode teknik	0	21 600
Övriga externa tjänster	-62 456	12 270
	<u>1 463 751</u>	<u>1 373 538</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		351 564
VA/Sanitet	36 538	
	<u>36 538</u>	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 500 289</u>	<u>1 725 102</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	9 854	1 721
Konsultarvode	4 549	
Revisionarvode	22 500	20 750
Summa	36 903	22 471

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	70 000	60 000
Sociala kostnader	16 731	16 731
	86 731	76 731

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 830 348	10 830 348
-Ombyggnad	5 975 346	5 975 346
-Mark	10 552 065	10 552 065
	27 357 759	27 357 759
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 516 398	-5 253 166
-Årets avskrivning enligt plan	-263 232	-263 232
	-5 779 630	-5 516 398
Redovisat värde vid årets slut	21 578 129	21 841 361
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 560 000	43 560 000
Mark	87 436 000	87 436 000
	130 996 000	130 996 000
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	5 996 000	5 996 000
	130 996 000	130 996 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	364 200	364 200
	364 200	364 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 575	-118 575
-Årets avskrivning enligt plan	-24 563	0
	-143 138	-118 575
Redovisat värde vid årets slut	221 062	245 625

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44	999
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 179 547	1 003 330
Avräkning annan förvaltare	115 438	
	1 295 029	1 004 329

Not 10 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,7%	10 000 000		10 000 000
			10 000 000		10 000 000

Varav kortfristig del 10 000 000 0

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 490 000	11 490 000
Summa ställda säkerheter	11 490 000	11 490 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

.....
Mats Alendal
Styrelseledamot

.....
Björn Suneson
Styrelseledamot

.....
Alexander Jamal
Styrelseledamot

.....
Charles Käll
Styrelseledamot

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Föreningsvald extern revisor

.....
Andreas Weglin
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Björn Suneson

Styrelseledamot

Serienummer: 34dedff10e8f6f[...]b534cefe5c5e2

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-29 07:32:40 UTC



Alexander Amin Jamal

Styrelseledamot

Serienummer: a5be890cafd969[...]ee34f816d8ce1

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-29 09:57:12 UTC



CHARLES SVEN KÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: 4076c700771007[...]611841741f136

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-02 09:36:42 UTC



MATS ALENDAL

Ordförande

Serienummer: 0c083edbc0b68f[...]5ce675c8641f9

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 14:46:57 UTC



ANDREAS WEGLIN

Revisor

Serienummer: 789c1a8dff37de[...]dadcef7fb0ee8

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 14:53:40 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-05 20:09:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.