

Brf Kadetten 13



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kadetten 13

716403-2158

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

1

Styrelsen för Brf Kadetten 13 (716403-2158) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet, Kadetten 13, med adress Norrbackagatan 17 i Stockholm, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 13 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norrbackagatan 17. Kadetten 13 byggdes år 1909.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	1 161
2	Lokaler, hyresrätt	83

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 10 medlemmar (10 bostadsrätter).

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Malin Hefvelin	Ordförande
Elisabet Perlmann	Ledamot
Jan Nyvelius	Ledamot
Johannes Hagman	Ledamot
Mads Kunov	Ledamot
Karin Petersdotter	Suppleant
Jesper Johansson	Suppleant
Sofie Zettergren	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan Enqvist.

Valberedningen har utgjorts av Karin Petersdotter och Thomas Perlmann.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Under 2025 har större renovering av hissen genomförts till en kostnad om 718 625 kr. För att finansiera hissrenoveringen beslöt styrelsen att ta ett extra banklån om 1 mkr. Ett partiellt stambyte har genomförts på våning 5 (Lgh 1501)
2024	Under 2024 har ett partiellt stambyte genomförts på våning 5.
2023	Under 2023 har ett partiellt stambyte genomförts mellan våning 4 och 5. Under 2023 har även målning av fönster genomförts i tre lägenheter, samt målning av balkongdörrar i två lägenheter.
2022	Under 2022 har en det genomförts en underhållstillsyn och en uppdaterad underhållsplan har tagits fram.
2021	Under 2021 genomfördes stamspolning och kameraundersökning av stammarna. Ett fel på en stam i gårdshuset åtgärdades. Förbättringar i trapphuset avseende belysning och port
2020	Renovering av trapphus. Injustering av radiatorsystemet i huset. Genomförd och godkänd OVK.
2019	Taksäkerheten har förbättrats, vädringsbalkonger renoverats och åtgärder för att förbättra ventilation har genomförts.
2016	Renovering av samtliga fönster mot innergården
2015	Ommålning av yttertak, utbyte av vissa fönster, utbyte av defekta strömbrytare, och armaturer i trapphuset samt stamspolning.
2014	Renovering av hyreslokal.
2013	Renovering av skorsten, plåtbeklädning av karmbottenstycken i gatufasadens fönster samt putslagning i muren mot grannfastigheten på gården
2012	Målning av gatufasadens fönster

Större framtida planerade underhåll

Inga större underhåll är planerade för tillfället.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 25 st. Under året har 1 tillkommit och 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 25 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	Strelac AB
Kabel-TV/Bredband/IT	Tele2/Telia
Hissunderhåll	Elevate AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Ekonomisk förvaltning samt funktionskontroll av fjärrvärme	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver den större hissrenoveringen och den ökade belåningen som den medförde, har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora kostnader för hissrenoveringen som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 053	974	890	790
Resultat efter fin. poster (tkr)	-610	-10	-353	-157
Soliditet (%)	-12,7	1,7	1,9	10,1

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	712	647	588
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 600	2 814	2 814
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 876	3 015	3 015
Räntekänslighet (%)	5%	5%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	260	247	237
Sparande per kvm totalyta (kr)	126	96	-42
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78%	71%	76%

Ytorna som framgår av förvaltningsberättelsen har använts i beräkningen av nyckeltalen. Bostadsrätter 1 161 kvm. Lokaler 89 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 292 396		338 170	-5 558 927	-9 942	61 697

Resultatdisposition
enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			68 750	-68 750		
Balanseras i ny räkning				-9 942	9 942	
Årets resultat					-609 808	-609 808
Belopp vid årets utgång	5 292 396	0	406 920	-5 637 619	-609 808	-548 111

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 637 619
Årets resultat	<u>-609 808</u>
Totalt	-6 247 427
Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	-718 625
Balanseras i ny räkning	<u>-5 678 802</u>
Summa	-6 247 427

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 053 199	974 059
Övriga rörelseintäkter	3	5 483	88 680
Summa rörelseintäkter		1 058 682	1 062 739
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 487 718	-861 375
Övriga externa kostnader	5	-5 511	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 474	-48 474
Summa rörelsekostnader		-1 541 703	-909 849
Rörelseresultat		-483 021	152 890
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 006
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 021	5 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 808	-173 372
Summa finansiella poster		-126 787	-162 832
Resultat efter finansiella poster		-609 808	-9 942
Resultat före skatt		-609 808	-9 942
Skatter			
Årets resultat		-609 808	-9 942

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 229 502	3 277 977
Inventarier, maskiner och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 229 502	3 277 977
Summa anläggningstillgångar		3 229 502	3 277 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		611	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 810	50 167
Summa kortfristiga fordringar		42 421	50 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 033 757	377 677
Summa kassa och bank		1 033 757	377 677
Summa omsättningstillgångar		1 076 178	427 913
SUMMA TILLGÅNGAR		4 305 680	3 705 890

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 292 396	5 292 396
Fond för yttre underhåll		406 920	338 170
Summa bundet eget kapital		5 699 316	5 630 566
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 637 619	-5 558 927
Årets resultat		-609 808	-9 942
Summa ansamlad fölust		-6 247 427	-5 568 869
Summa eget kapital		-548 111	61 697
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		217 262	35 491
Skatteskulder		1 495	3 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 034	105 311
Summa kortfristiga skulder		4 853 791	3 644 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 305 680	3 705 890

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-483 021	152 890
Avskrivningar	48 474	48 474
Erlagd ränta och ränteintäkter	-126 786	-162 832
	<u>-561 333</u>	<u>38 532</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-561 333	38 532
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	7 815	-39 271
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	181 771	-93 494
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	27 827	95 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-343 920	1 487
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	0	4 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	4 360
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya kortfristiga lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	0
Årets kassaflöde	656 080	5 847
Likvida medel vid årets början	377 677	371 830
Likvida medel vid årets slut	1 033 757	377 677

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 20,6 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	1%	(1%)
Ventilation	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Maskiner, tvättmaskin	10%	(10%)
Installationer	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

	2025	2024
Årsavgifter	826 068	750 960
Hyror	218 439	219 083
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	8 693	4 012
Övriga hyresintäkter	-1	4
	1 053 199	974 059

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Försäkringsersättning	0	84 500
Övriga intäkter	5 483	4 180
Summa	5 483	88 680

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	14 396	12 903
Städning	20 685	22 140
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 017	17 906
Reparationer	137 155	198 025
El	48 555	48 708
Uppvärmning	238 145	216 724
Vatten	38 915	41 978
Sophämtning	15 235	16 152
Försäkringspremie	110 950	85 509
Fastighetsavgift bostäder	27 587	26 080
Fastighetsskatt lokaler	14 490	14 820
Övriga fastighetskostnader	9 840	20 112
Kabel-tv/Bredband/IT	7 925	4 528
Förvaltningsarvode ekonomi	42 164	40 965
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	360	0
Panter och överlåtelser	9 075	6 088
Övriga externa tjänster	9 598	7 486
	769 092	780 124
Planerat underhåll		
VA/Sanitet	0	81 250
Hissar	718 625	0
	718 625	81 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 487 717	861 374

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Annonser/Reklam	5 511	0
Summa	5 511	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	4 313 886	4 313 886
-Ombyggnad	829 461	829 461
-Mark	236 545	236 545
	5 379 892	5 379 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 101 915	-2 053 440
-Årets avskrivning enligt plan	-48 474	-48 474
	-2 150 389	-2 101 914
Redovisat värde vid årets slut	3 229 503	3 277 978
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 985 000	16 984 000
Mark	34 464 000	37 498 000
	53 449 000	54 482 000
Bostäder	52 000 000	53 000 000
Lokaler	1 449 000	1 482 000
	53 449 000	54 482 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 513	282 513
	282 513	282 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 513	-282 513
	-282 513	-282 513
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 033 757	377 677
Summa	1 033 757	377 677

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB		2,94%	250 000		250 000
SEB		2,89%	700 000		700 000
SEB		2,94%	700 000		700 000
SEB		2,89%	850 000		850 000
SEB		2,90%	1 000 000		1 000 000
SEB		2,92%	1 000 000		0
			4 500 000		3 500 000
Kortfristig del			-4 500 000		-3 500 000
Långfristig del			0		0

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 740 000	4 380 000
Summa ställda säkerheter	5 740 000	4 380 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Enligt datum som framgår av elektroniska signaturer.

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026.

Malin Hefvelin

Elisabet Perlmann

Jan Nyvelius

Johannes Hagman

Mads Jacob Kunov

Enligt datum som framgår av min elektroniska signatur

Jan Enqvist
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 27.04.2026 13:55

DOCUMENT ID:

B1-oA62T-g

ENVELOPE ID:

HyysAphp-l-B1-oA62T-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Kadetten 13.pdf

16 pages

SHA-512:

a2c5adaa9f08f4bc452eb9eb4be0d659d035549067512a
7236aaa6fc25f44e23cefcc68e56b961c1881869f86c162
086f2046626e821f8e832853b2679e5db72

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Malin Maria Elisabeth Hefv elin malin@masarin.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:05 27.04.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/15) IP: 185.63.103.101
JAN AXEL NYVELIUS jan.nyvelius@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:11 27.04.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/12) IP: 95.193.192.138
Elisabet Perlmann elisabet.perlmann@gmail.c om	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:42 27.04.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/09) IP: 91.130.19.5
JOHANNES HAGMAN johannes.hagman@ellevio. se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:08 27.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/27) IP: 194.14.133.4
JAN KENNETH ROLAND EN QVIST janenqvist@yahoo.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:10 28.04.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/27) IP: 95.203.27.19
Mads Jacob Kunov mads.kunov@parthenon.ey. com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:46 27.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/03) IP: 94.234.88.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE
Brf Kadetten 13, räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31

Jag har efter förmåga granskat styrelsens förvaltning och årsredovisning, gått igenom föreningens förvaltningsberättelse, räkenskaper och styrelseprotokollen för 2025 samt stickprovskontrollerat i föreningens fakturahantering i Fastighetsägarnas kundportal.

Ingen kritik kan riktas mot styrelsens sätt att sköta föreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker därför

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att förslaget till resultatdisposition godkänns
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Otava, Finland enligt datum som framgår av digital signatur

Jan Enqvist



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:14

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 23.04.2026 15:59

DOCUMENT ID:

BkIU0SoPTWg

ENVELOPE ID:

SJIABjPpbG-BkIU0SoPTWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kadetten verksamhetsåret 2025.pdf
1 page

SHA-512:

77030895699ef096ba9d52022a41362e3f0baed018a45d
6b1f54b0f7b3dea1f3ccba6a9a98f717b6ad7904d4326fa
fdc5cdf47fd2c7ff8814e41254fd9581f14

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN KENNETH ROLAND E NQVIST	Signed	28.04.2026 10:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/11/27)
janenqvist@yahoo.com	Authenticated	28.04.2026 10:09	Low	IP: 176.72.73.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed