

Årsredovisning
för
Brf Kadetten 20-21
716417-5163

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Kadetten 20-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) som bildades 1981. Föreningen äger fastigheterna Kadetten 20 och Kadetten 21, i Stockholm, som byggdes år 1907 i vilka man upplåter lägenheter och 1 lokal/garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens säte är Stockholm. Stadgar har registrerats hos bolagsverket den 3 mars 1993.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2023. På stämman var det 11 röstberättigade. Inga fullmakter noterades.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Martin Frosteby	Ordförande
Felix Gärdelöv	Kassör
Anders Jonsson	Ledamot
Susanne Lyons	Ledamot

Jacob Graffman Larsson	Suppleant
Jonas Nordin	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsearvoden för år 2023 om 26 250 kr har hanterats. Till detta kommer sociala avgifter.

Revisor har under året varit Jörgen Götehed från Borevision AB.

Valberedning har varit Felicia Falk.

Föreningens fastighet som byggdes 1907 består av 2 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 44 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt och 1 bostadsrättslokal.

Total bostadsyta är 2 417 kvm och lokalytan är totalt 387 kvm.

I föreningens fastigheter finns 1 garage som hyrs ut till en medlem.

Föreningen har en underhållsplan som för tillfället håller på att uppdateras.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat momentet styrelseansvar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

AB Rådstornet	Ekonomisk förvaltning
Firma Lennart Rudholm	Fastighetsskötare
Ellevio	Elhandel och elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Sthlm Exergi	Fjärrvärme
Sthlm Vatten & Avfall	Vatten och avlopp
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Hissen Elmek V. AB	Hissunderhåll
AB Energiekonomi	Driftkontroll värmecentral
Karlaplans Plåtslageri	Snöskottning
Tele 2	Kabel-TV och bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört OVK som blev klar med godkänt resultat under första kvartalet 2024.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61 (60).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 673	1 582	1 568	1 565	1 535
Resultat efter fin.poster	-179	-79	-175	-1 952	-296
Balansomslutning	7 202	7 322	7 482	7 546	9 151
Soliditet (%)	-27,2	-24,3	-22,7	-20,2	4,7
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 100	3 100	3 100	3 100	2 964
Skuldsättning kr/kvm boyta	3 596	3 596	3 596	3 596	3 439
Årsavgift kr/bostadsrättsyta	610	581	581	581	563
Energikostnad/kvm	228	216	213	182	182
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6	6
Sparande (kr/kvm)	63	98	66	85	21
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	86	89	88	90	89

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens negativa resultat

Föreningens resultaträkning har senaste åren slutat med ett underskott i varierande storlek. Föreningen tillämpar redovisningsprincipen K2 där utfört underhåll redovisas som kostnader under det år som underhållet utförs istället för att aktiveras som tillgång vilket medför en förlust i resultaträkningen och vidare påverkar föreningens ansamlade förlust.

Om avskrivningskostnaderna i resultaträkningen räknas bort framgår föreningens resultat för den löpande driften under verksamhetsåret.

Föreningen har ett väsentligt övervärde i fastigheten, vilket innebär att ett justerat eget kapital är positivt med god marginal.

Föreningen höjde avgifterna med 5 % per 1 januari 2023 för att på så sätt uppväga senaste årens ökade kostnader. Styrelsen har även tagit beslut om ytterligare höjning med 15 % från kvartal 2 2024 för att på så sätt få föreningens ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 663	8 679	255	-16 297	-80	-1 780
Avsättning under året enl.stämmobeslut			79	-79		0
Disposition av föregående års resultat:				-80	80	0
Årets resultat					-180	-180
Belopp vid årets utgång	5 663	8 679	334	-16 456	-180	-1 959

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

ansamlad förlust	-16 455 608
årets förlust	-179 593
	-16 635 201

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	78 797
i ny räkning överföres	-16 713 998
	-16 635 201

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 673 422	1 582 495
Summa rörelseintäkter		1 673 422	1 582 495
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 363 155	-1 184 218
Övriga externa kostnader	4	-34 186	-30 688
Personalkostnader och arvoden	5	-33 384	-29 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 921	-354 921
Summa rörelsekostnader		-1 785 646	-1 599 445
Rörelseresultat		-112 224	-16 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 850	6 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-71 219	-69 819
Summa finansiella poster		-67 369	-62 976
Resultat efter finansiella poster		-179 593	-79 926
Årets resultat		-179 593	-79 926

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	5 934 436	6 289 357
Summa materiella anläggningstillgångar		5 934 436	6 289 357
Summa anläggningstillgångar		5 934 436	6 289 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	483
Övriga fordringar	10	62 479	55 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 322	82 186
Summa kortfristiga fordringar		150 801	137 689
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 117 747	895 218
Summa kassa och bank		1 117 747	895 218
Summa omsättningstillgångar		1 268 548	1 032 907
SUMMA TILLGÅNGAR		7 202 984	7 322 264

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		14 342 130	14 342 130
Fond för yttre underhåll		333 715	254 918
Summa bundet eget kapital		14 675 845	14 597 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 455 608	-16 296 885
Årets resultat		-179 593	-79 926
Summa fritt eget kapital		-16 635 201	-16 376 811
Summa eget kapital		-1 959 356	-1 779 763
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	8 691 709
Övriga skulder		51 000	51 000
Summa långfristiga skulder		51 000	8 742 709
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 691 709	0
Leverantörsskulder		109 078	91 723
Övriga skulder		0	12 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	310 553	254 879
Summa kortfristiga skulder		9 111 340	359 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 202 984	7 322 264

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-179 593

-79 926

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

354 921

354 921

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

175 328

274 995

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

483

469

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 600

-11 014

Förändring av leverantörsskulder

17 360

-79 361

Förändring av kortfristiga skulder

42 958

-1 063

Kassaflöde från den löpande verksamheten

222 529

184 026

Årets kassaflöde

222 529

184 026

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

895 218

711 192

Likvida medel vid årets slut

1 117 747

895 218

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter och avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,6% av fastighetens anskaffningsvärde.

Ytterligare avsättningar samt ianspråktagande av yttre fond sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av med belopp motsvarande årlig amortering. År 2013 gjordes en överenskommelse med dåvarande revisor att skriva av 255.000:-/år samtidigt som marken separerades från avskrivningsunderlaget. Denna avskrivningstakt motsvarar 3,2% och ligger alltså över rekommenderad avskrivningsperiod enligt K2.

Markanläggningar skrivs av med 5% enligt gällande rekommendationer.

Följande avskrivningsprocent tillämpas (%):

Byggnader	3,2
Markanläggningar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin.poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter.

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder inkl avg tillägg balkong	1 475 306	1 405 467
Hyror lokaler	122 808	110 527
Hyror garage	45 600	38 786
Fakturerad fastighetsskatt	6 538	6 538
Övriga intäkter	23 170	21 177
	1 673 422	1 582 495

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Rep- och underhåll, tekn inst	47 174	49 982
Rep- och underhåll, bostad	37 397	6 501
Rep- och underhåll, inre	34 557	69 564
Rep- och underhåll, yttre	17 773	0
Rep- och underhåll, övrigt	7 085	0
El	113 903	146 728
Värme	439 779	392 804
Vatten	85 732	66 809
Fastighetsskötsel och städning	107 529	76 916
Sophantering	56 681	41 337
Serviceavtal - tekniska installationer	26 028	21 060
Snöbekämpning	11 917	5 959
Förvaltningskostnader	78 091	75 527
Kabel-TV och bredband	31 278	28 365
Försäkring	37 353	34 546
Fastighetsavgift	113 216	110 136
Övriga arvoden	63 362	43 920
Sotning	1 454	0
Övriga kostnader	34 296	14 064
OVK	18 550	0
	1 363 155	1 184 218

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativa kostnader	12 061	9 188
Revisionsarvode	22 125	21 500
	34 186	30 688

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	26 250	24 150
Sociala kostnader	7 134	5 468
	33 384	29 618

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	790	35
Övriga finansiella intäkter	3 060	6 808
	3 850	6 843

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	65 188	65 188
Övriga finansiella kostnader	6 031	4 631
	71 219	69 819

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 134 416	11 134 416
Ingående avskrivningar	-5 044 899	-4 789 899
Årets avskrivningar	-255 000	-255 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 299 899	-5 044 899
Utgående redovisat värde	5 834 517	6 089 517
Taxeringsvärden byggnader	35 248 000	35 248 000
Taxeringsvärden mark	81 282 000	81 282 000
	116 530 000	116 530 000

Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 998 418	1 998 418
Ingående avskrivningar	-1 798 578	-1 698 657
Årets avskrivningar	-99 921	-99 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 898 499	-1 798 578
Utgående redovisat värde	99 919	199 840

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto SHB	0	5
Skattefordran	18 663	21 743
Skattekonto	43 816	33 272
	62 479	55 020

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	41 430	37 353
Serviceavtal	13 816	18 747
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 076	26 086
	88 322	82 186

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	967 964	744 235
Nordea	149 783	150 983
	1 117 747	895 218

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek 3979 82 81977	0,75	2024-04-17	8 691 709	8 691 709
			8 691 709	8 691 709

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Upplupen elkostnad	10 946	20 041
Upplupna uppvärmningskostnader	72 394	57 495
Upplupna räntekostnader	8 692	8 692
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	116 136	115 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 385	32 119
	310 553	254 879

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 551 391	13 551 391
	13 551 391	13 551 391

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Martin Frosteby
ordförande

Felix Gärdelöv

Anders Jonsson

Susanne Lyons

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende