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 borättsförening.
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. Finansieringenen 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
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
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
Summa	*68 613*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	81 000
Balanseras i ny räkning	-12 387
Summa	*68 613*

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
Hyresintäkter 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***

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**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 267 050	1 267 050
Upplåtelseavgifter		1 100 005	1 100 005
Fond för yttre underhåll		522 181	441 181
Summa bundet eget kapital		*2 889 236*	*2 808 236*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		324 681	354 064
Årets resultat		-256 068	51 617
Summa fritt eget kapital		*68 613*	*405 681*
Summa eget kapital		**2 957 849**	**3 213 917**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8, 9	1 286 584	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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-199 067*	*122 616*
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**

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
Hyresintäkter	167 388	164 100
Hyror reklamplats	23 808	19 848
Vidarefakturering, 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
Fjärvärmeanläggningsbyte	2009
Rökkanalsrenovering	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 under vädringsbalkongerna	2016
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 slipning av golv i entré och våningsplan	2017
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 innegården	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 råttstopp på inkommande avloppsstam	2023
Ny toalettstol i lokalen mot gatan	2023
Ommålning av trapphus och lägenhetsdörrar	2025
Renovering av toalett i uthyrningslägenheten	2025
Mindre upprustning av innergården	2025

Not 5 Styrelsearvoden	20251231	20241231
Löner och andra ersättningar		
Arvoden	15 000	14 000
Totala löner och andra ersättningar	*15 000*	*14 000*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader	4 077	3 338
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	*19 077*	*17 338*

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
Förändringar av avskrivningar		
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

Boytan 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 förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämdens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristiga skulder efter förfallodatum.

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

Thilde Palmquist

Björn Linder

Therese Ekström

Sam Mossberg

Julia Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Spåls
Revisor