



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kadetten 14



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 med säte i Stockholm org.nr. 702001-0620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kadetten 14	1997-07-22	1906

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	282
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 735
Totalt 50 objekt		3 017

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 20 st 2 rok, 6 st 3 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Caroline Gelfgren	Ordförande	2020-10-12	2026-03-02
Hans Birger Kristiansson Dödsbo	Ledamot	2020-10-12	
Inger Margareta Wallin	Ledamot	2023-11-28	2025-02-21
Albin Sandberg	Ledamot	2021-06-27	
Ibrahim Deniz	Ledamot	2024-07-16	
Carl Stefan Sköld	Ledamot	2020-10-12	
Alexandra Pavlov	Ledamot	2024-07-16	
Jacob Tilly	Ledamot	2023-11-28	
Pär Westlund	Suppleant	2024-07-16	
Johan Sundell	Suppleant	2023-11-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexandra Pavlov, Ibrahim Deniz, Stefan Sköld och Caroline Gelfgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Patrik Mikael Ekenberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos MOORE Allegretto AB.

Valberedning har varit: Matilda Svanholm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar med totalt 12 röster (en röst per lägenhet).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Tak-, fönster- och fasadrenovering
2023	Renovering av lokal 1
2023	Renovering av bastu och tillhörande utrymmen.
2022	Takbesiktning
2022	Målning och renovering av hisskorgar
2022	Oljning av plank innergård
2022	Slipning och oljning av entréportar
2022	Renovering av trappsteg entrétrappor
2021	Byte av tryckstegringspump
2021	Fönster- och fasadbesiktning
2020	Renovering av tvättstuga och byte till ny maskinpark
2020	Uppdaterad taksäkerhet
2019	Slipning och oljning av entréportar
2019	Rengöring hissar samt hisschakt
2018	Sotning eldstäder och rengöring imkanaler
2018	Byte termostater och injustering av värme
2017	Ny hiss Tomtebogatan 28
2017	Fiberinstallation
2017	Balkongrenovering
2016	Relining avloppsstammar källare
2015	Fönsterrenovering
2009	Målning av tak
2008	Balkongbygge
1987-1988	Stambyte
1987-1988	Byte av elstigar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Föreningen är inte längre skuldfri. Lån tas upp under 2024 för att finansiera tak- och fasadrenoveringen.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	2	-51	11	35	117
Skuldsättning, kr/kvm	4 906	4 906	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 411	5 411	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	244	204	201	1 790
Årsavgifter, kr/kvm	575	508	366	331	331
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	50	59	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	927	561	536	559
Nettoomsättning, tkr	2 500	2 250	1 675	1 616	1 695
Resultat efter finansiella poster, tkr	-725	-15 150	-1 168	-146	36
Soliditet, %	-36	27	92	95	93

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -765 548 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 2 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om löpande se över föreningens ekonomi och höja avgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 678	0	0	400 678
Kapitaltillskott/extra insats, kr	500 246	0	0	500 246
Upplåtelseavgifter, kr	8 431 590	0	0	8 431 590
Underhållsfond, kr	3 446 620	0	-19 960	3 426 660
S:a bundet eget kapital, kr	12 779 134	0	-19 960	12 759 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 185 188	-15 150 531	19 960	-16 315 760
Årets resultat, kr	-15 150 531	15 150 531	-724 981	-724 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 335 719	0	-705 021	-17 040 741
S:a eget kapital, kr	-3 556 585	0	-724 981	-4 281 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 080 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 099 960 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 335 720
Årets resultat, kr	-724 981
Reservation till underhållsfond, kr	-1 080 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 099 960
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 040 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-17 040 741
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 500 485	2 249 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	548 042
Summa Rörelseintäkter		2 500 485	2 797 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 514 927	-17 237 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 213	-98 472
Personalkostnader	Not 6	-15 979	-100 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-181 639	-181 639
Summa Rörelsekostnader		-2 760 757	-17 618 897
Rörelseresultat		-260 273	-14 820 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 434	15 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-467 141	-344 796
Summa Finansiella poster		-464 708	-329 557
Resultat efter finansiella poster		-724 981	-15 150 531
Resultat före skatt		-724 981	-15 150 531
Årets resultat		-724 981	-15 150 531

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 982 402	11 156 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	6 681	14 285
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 989 083	11 170 722
Summa Anläggningstillgångar		10 989 083	11 170 722

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72	41 642
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	617 194	1 617 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 075	69 489
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		686 341	1 728 598
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	71 218	69 478
<i>Summa Kassa och bank</i>		71 218	69 478
Summa Omsättningstillgångar		757 560	1 798 075
Summa Tillgångar		11 746 643	12 968 797



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 332 513	9 332 513
Fond för yttre underhåll	3 426 660	3 446 620
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 759 173	12 779 133
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 315 760	-1 185 188
Årets resultat	-724 981	-15 150 531
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-17 040 741	-16 335 720
Summa Eget kapital	-4 281 567	-3 556 586

Skulder

<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	Not 14118 069	99 973
<i>Summa Avsättningar</i>	118 069	99 973
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	7 550 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	7 550 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 250 000	14 800 000
Leverantörsskulder	68 535	552 287
Skatteskulder	9 376	8 964
Övriga kortfristiga skulder	Not 15528 718	309 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16503 512	754 745
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 360 141	16 425 411
Summa Skulder	16 028 210	16 525 384
Summa Eget kapital och skulder	11 746 643	12 968 797

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-260 273	-14 820 974
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	181 639	181 639
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	181 639	181 639
Erhållen ränta	2 434	15 238
Erlagd ränta	-477 865	-289 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-554 066	-14 913 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	293 064	-255 512
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-504 546	528 698
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-211 482	273 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-765 548	-14 640 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	14 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	14 800 000
Årets kassaflöde	-765 548	159 913
Likvida medel vid årets början	1 435 191	1 257 182
Likvida medel vid årets slut	687 739	1 435 191



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 565 268	1 382 589
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	8 640	6 480
	Hyror lokaler	835 896	793 310
	Hyror informationsöverföring	0	2 160
	Övriga primära intäkter	90 681	74 231
	Summa Bruttoomsättning	2 500 485	2 258 770
	Hyresbortfall	0	-8 890
	Summa	0	-8 890
	Summa Nettoomsättning	2 500 485	2 249 880

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	548 042
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	548 042
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-275 352	-217 781
	Snö och halk-bekämpning	-23 138	-48 947
	Reparationer	-352 629	-155 363
	Planerat underhåll	-549 980	-14 814 399
	Försäkringsskador	-144 189	-863 261
	El	-76 045	-88 495
	Uppvärmning	-550 316	-540 826
	Vatten	-118 656	-106 807
	Sophämtning	-57 278	-75 958
	Fastighetsförsäkring	-51 838	-38 875
	Kabel-TV och bredband	-169 553	-155 462
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 953	-131 771
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 514 927	-17 237 945
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 912
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 926
	Administrationskostnader	-24 460	-16 641
	Extern revision	-22 390	-22 500
	Övriga förvaltningskostnader	-1 363	-52 493
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 213	-98 472
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 979	-100 841
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-15 979	-100 841

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	474	446
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 960	14 793
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 434	15 238
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-466 083	-343 648
	Övriga räntekostnader	-1 058	-1 148
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-467 141	-344 796
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 602 273	11 602 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 850 000	3 850 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 452 273	15 452 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 295 836	-4 121 802
	Årets avskrivningar	-174 034	-174 034
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 469 871	-4 295 836
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 982 402	11 156 437
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	42 724 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 251 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	91 856 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 728 000	0
	<i>Summa</i>	131 979 000	134 580 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 258 000	16 258 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 258 000	16 258 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 044	76 044
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 044	76 044
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 759	-54 154
	Årets avskrivningar	-7 604	-7 604
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-69 363	-61 759
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 681	14 285
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	616 520	1 365 713
	Övriga fordringar	674	251 754
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	617 194	1 617 467
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 075	69 489
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 075	69 489
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	71 218	69 478
	<i>Summa Kassa och bank</i>	71 218	69 478
Not 14	Övriga avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Övriga avsättningar	118 069	99 973
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	118 069	99 973

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	309 179	309 179
	Momsskuld	215 280	-4 024
	Övriga kortfristiga skulder	4 259	4 259
	<i>Summa Övriga skulder</i>	528 718	309 414
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	154 344	135 398
	Upplupna räntekostnader	44 896	55 620
	Övriga upplupna kostnader	304 272	563 727
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	503 512	754 745

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kadetten 14

Org.nr 702001-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kadetten 14 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kadetten 14 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

MOORE Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577615976**

Albin Sandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 17:28:42



Jacob Tilly

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 18:06:13



Alexandra Pavlov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 23:36:40



Pär Westlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:03:07



Ibrahim Deniz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 18:05:55



Carl Stefan Sköld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:52:05



Patrik Mikael Ekenberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:42:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kadetten 14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577907950**

Patrik Mikael Ekenberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:41:46



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.