

# Årsredovisning 2025

Brf Kadetten 3

716425-8126



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kadetten 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-23 hos Bolagsverket. Uppdaterade stadgar inskickade till Bolagsverket 30 Mars 2026.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Kadetten 3	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 914 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Johan Lennart Torstensson	Ordförande
Anna Matilda Dahlenborg	Kassör
Ingela Larsson	Sekreterare
Erik Philip M Andersson Cedmert	Styrelseledamot
Erik Roswall	Styrelseledamot
Rebecka Andraey	Styrelseledamot

### Valberedning

Erik Rödhalm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Ola Olsson Extern revisor Kungsbron Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Trapphusrenovering
- 2018 ● Fasad
- 2021 ● Takomläggning gathus  
Renovering hissar 87, 87A
- 2022-2023 ● Ventilationsjusteringar / -förbättringar
- 2023 ● Renovering av fönster  
Renovering Hiss 87B
- 2024 ● Trädgård och staket  
Stamspolning
- 2025 ● Värmecentral

## Planerade underhåll

- 2028 ● Renovering fasad
- 2032 ● Stambyte
- Inom 1-3 år ● Renovering tak gårdshus
- Inom 4-5 år ● Renovering innergård

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning Järva Förvaltning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har löpande under året arbetat med kostnadsförbättringar för att säkerställa ett positivt kassaflöde och positiv förbättring i resultaträkningen. Till följd av detta kommer styrelsen genomföra ett byta av bank för föreningen för mer förmånliga lån- och räntevillkor, detta kommer ske under Q1 2026.

I enlighet med underhållsplanen så har en investering i ny värmepanna genomförts, och i samband med detta har föreningen tagit upp 500 tkr i lån. Under året har också föreningen börjat amortera på lånen för att säkerställa framtida utrymme för eventuella lån kopplat till ytterligare investeringar.

Under årets gång har styrelsen indrivit en skuld kopplat till förfallna avgifter under perioden 2023-2025, ärendet är nu stängt och har lett till ett positivt tillskott i kassan på cirka 80 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 731 850	1 630 124	1 307 288	1 300 451
Resultat efter fin. poster	-116 984	-448 711	-240 241	-739 012
Soliditet (%)	71	72	73	78
Yttre fond	204 352	179 352	148 695	230 159
Taxeringsvärde	84 143 000	84 000 000	84 000 000	84 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	847	683	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	97,1	97,2	92,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 606	2 381	2 381	1 852
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 573	2 381	2 381	1 852
Sparande / kvm totalyta, kr	155	-47	11	-204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	25	31	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	228	202	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	51	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	304	274	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,79	0,45	1,15
Räntekänslighet (%)	2,91	2,81	3,49	2,89

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen har löpande under året arbetat med kostnadsförbättringar för att säkerställa ett positivt kassaflöde och förbättrat resultat. Vi ser en positiv effekt av detta arbete i ett förbättrat resultat före avskrivningar. Vi har fortsatt avskrivningar som påverkar årets resultat, som är ett resultat av investeringar i fastigheten. Vi har lägre räntekostnader i år jämfört med 2024, vilket bidrar positivt till årets resultat. Vi fortsätter att monitorera omvärldsläget och ser löpande över vår ekonomiska position för att säkerställa att vi kan möta framtida investeringsbehov och säkerställa en god boendemiljö för våra medlemmar.

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen så har styrelsen bl.a bytt bank och omförhandlat lånevillkoren, inlett ett budget- och prognosarbete som underlag för att säkra att föreningen kan möta framtida ekonomiska antaganden, samt planerar att påbörja två stycken förundersökningar kopplat till underhållsplanen under 2026 för att förstå framtida investeringsbehov.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 819 972	-	-	6 819 972
Upplåtelseavgifter	10 117 620	-	-	10 117 620
Fond, yttre underhåll	179 352	-	25 000	204 352
Balanserat resultat	-3 361 862	-448 711	-25 000	-3 835 573
Årets resultat	-448 711	448 711	-116 984	-116 984
<b>Eget kapital</b>	<b>13 306 371</b>	<b>0</b>	<b>-116 984</b>	<b>13 189 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 835 573
Årets resultat	-116 984
<b>Totalt</b>	<b>-3 952 557</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25 000
Balanseras i ny räkning	-3 977 557
	<hr/>
	<b>-3 952 557</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 731 850	1 630 124
Övriga rörelseintäkter	3	42 314	18 379
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 774 164</b>	<b>1 648 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 090 732	-1 289 126
Övriga externa kostnader	8	-170 979	-156 485
Personalkostnader	9	-59 195	-78 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 837	-358 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 734 742</b>	<b>-1 882 602</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>39 422</b>	<b>-234 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		296	3 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-156 702	-217 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 406</b>	<b>-214 611</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-116 984</b>	<b>-448 711</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-116 984</b>	<b>-448 711</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	17 921 518	17 833 246
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	77 794	31 985
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 999 311</b>	<b>17 865 231</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 999 311</b>	<b>17 865 231</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 009	47 412
Övriga fordringar	14	460 837	381 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 226	94 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>566 072</b>	<b>522 905</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		49 148	51 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>49 148</b>	<b>51 007</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>615 220</b>	<b>573 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 614 531</b>	<b>18 439 142</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 937 592	16 937 592
Fond för yttre underhåll		204 352	179 352
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 141 944</b>	<b>17 116 944</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 835 573	-3 361 862
Årets resultat		-116 984	-448 711
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 952 557</b>	<b>-3 810 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 189 387</b>	<b>13 306 371</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 925 000	4 500 000
Leverantörsskulder		74 118	182 500
Skatteskulder		122 174	115 884
Övriga kortfristiga skulder		2 052	2 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	301 800	331 931
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 425 144</b>	<b>5 132 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 614 531</b>	<b>18 439 142</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39 422</b>	<b>-234 100</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	413 837	358 952
	<b>453 259</b>	<b>124 852</b>
Erhållen ränta	296	3 148
Erlagd ränta	-156 702	-218 000
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>296 852</b>	<b>-90 000</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 811	16 303
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-132 626	-11 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>201 037</b>	<b>-84 697</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-547 917	-260 191
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-547 917</b>	<b>-260 191</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-75 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>425 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>78 120</b>	<b>-344 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>431 682</b>	<b>776 569</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>509 802</b>	<b>431 682</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kadetten 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Styr & övervakning	4,00 %
Stomme och grund	1,06 %
Yttertak	19,79 %
Fasader	26,39 %
Balkonger	5,65 %
Fönster	5,28 %
Stamledningar VA	9,90 %
Stamledningar Värme	1,98 %
Ventilation	3,77 %
El	13,19 %
Hissar	1,72 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 576 063	1 522 116
Hysesintäkter, lokaler	15 600	22 200
Övriga intäkter	23 497	7 058
Kabel-TV/Bredband	116 690	78 750
<b>Summa</b>	<b>1 731 850</b>	<b>1 630 124</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Övriga intäkter	34 250	10 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	8 066	7 881
Övriga rörelseintäkter	0	500
<b>Summa</b>	<b>42 314</b>	<b>18 379</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 961	52 378
Besiktning och service	37 910	30 200
Städning	65 372	55 718
Trädgårdsarbete	1 203	3 466
Övrigt	3 536	0
<b>Summa</b>	<b>168 982</b>	<b>141 762</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 009	17 946
Bostäder VVS	0	124 544
Tvättstuga	0	9 229
Dörrar och lås/porttele	17 464	8 888
VA	0	4 688
Värme	1 330	15 969
Ventilation	0	33 551
El	8 695	3 230
Hissar	62 597	10 940
Försäkringsärende/vattenskada	0	64 684
<b>Summa</b>	<b>120 095</b>	<b>293 669</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	75 193	46 840
Uppvärmning	397 216	430 385
Vatten	45 518	96 759
Sophämtning	20 729	54 937
<b>Summa</b>	<b>538 656</b>	<b>628 921</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 718	74 574
Kabel-TV	118 912	89 645
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	63 494	58 680
<b>Summa</b>	<b>262 999</b>	<b>224 774</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 988	4 780
Övriga förvaltningskostnader	54 798	60 489
Juridiska kostnader	14 388	0
Revisionsarvoden	30 625	30 000
Ekonomisk förvaltning	62 180	61 216
<b>Summa</b>	<b>170 979</b>	<b>156 485</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	45 500	60 490
Sociala avgifter	13 695	17 549
<b>Summa</b>	<b>59 195</b>	<b>78 039</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154 710	215 337
Övriga räntekostnader	1 992	2 422
<b>Summa</b>	<b>156 702</b>	<b>217 759</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 674 631	21 414 260
Årets inköp	486 400	260 371
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 161 031</b>	<b>21 674 631</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 841 385	-3 497 661
Årets avskrivning	-398 129	-343 724
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 239 514</b>	<b>-3 841 385</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 921 518</b>	<b>17 833 246</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 233 836</i>	<i>3 233 836</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 143 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>84 143 000</b>	<b>84 000 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 500	132 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 500</b>	<b>132 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-132 500	-132 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-132 500</b>	<b>-132 500</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	337 498	337 498
Årets inköp	61 517	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>399 015</b>	<b>337 498</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-305 513	-290 285
Årets avskrivning	-15 708	-15 228
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-321 221</b>	<b>-305 513</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 794</b>	<b>31 985</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	183	597
Nabo Klientmedelskonto	345 454	378 261
Borgo	115 200	2 414
<b>Summa</b>	<b>460 837</b>	<b>381 272</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 974	4 277
Försäkringspremier	43 661	41 925
Kabel-TV	30 541	29 309
Förvaltning	19 050	18 709
<b>Summa</b>	<b>97 226</b>	<b>94 220</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-06-28	3,33 %		3 500 000
SEB	2025-11-28	3,49 %		1 000 000
SEB	2026-03-28	2,78 %	4 925 000	
<b>Summa</b>			<b>4 925 000</b>	<b>4 500 000</b>
Varav kortfristig del			4 925 000	4 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 925 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 364	9 156
Fastighetsskötsel	4 125	0
Städning	4 656	0
El	8 948	4 029
Uppvärmning	52 702	52 144
Vatten	-22 948	16 136
Löner	59 200	57 300
Sociala avgifter	17 763	17 763
Utgiftsräntor	6 128	6 128
Förutbetalda avgifter/hyror	147 090	141 775
Beräknat revisionsarvode	27 500	27 500
<b>Summa</b>	<b>301 800</b>	<b>331 931</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 005 400	18 005 400

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Matilda Dahlenborg  
Kassör

---

Claes Johan Lennart Torstensson  
Ordförande

---

Erik Philip M Andersson Cedmert  
Styrelseledamot

---

Erik Roswall  
Styrelseledamot

---

Ingela Larsson  
Sekreterare

---

Rebecka Andraey  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision AB  
Ola Olsson  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 19:45

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 14:31

**DOCUMENT ID:**

BJefa8LR3WI

**ENVELOPE ID:**

HkZT88R3WI-BJefa8LR3WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kadetten 3, 716425-8126 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

0ae2ef1f67b6eac65995e32c4b85001848aad99d249eac

06e0e5972d35d0afc82e94a9c44030f014d684604cd541

3efbbc7955dbc9e781d96896cbd19e6c19d3

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
<b>1. EVA REBECKA CAROLINE ANDRAEY</b> andraeys@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:51 16.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.206.220
<b>2. INGELA LARSSON</b> yogingela@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:17 17.04.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.108.29
<b>3. ANNA MATILDA DAHLEN BORG</b> matilda.dahlenborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:11 17.04.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.98.120
<b>4. ERIK PHILIP M ANDERSSON CEDMERT</b> fille_cedmert@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:50 20.04.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.117.107.22
<b>5. ERIK ROSWALL</b> erik.roswall@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:53 20.04.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.49
<b>6. Claes Johan Lennart Torsensson</b> johantorstensson1@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:18 21.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.112.140
<b>7. Ola Per Eric Olsson</b> ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:45 23.04.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 3

Org.nr 716425-8126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag 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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 19:45

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 14:31

**DOCUMENT ID:**

rkz6LIR3bx

**ENVELOPE ID:**

Byg-6UIR2Zx-rkz6LIR3bx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAD  
ETTEN 3 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

45fdbfb19280e0fe23724fe23653dd787e3e8aa70ddac76  
9d30efc149f1567f64b895694576bac4c0747a6b523b72  
6de53b3a78e053c64a5c929b34f4f37d841

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	23.04.2026 19:45	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	23.04.2026 19:44	Low	IP: 85.230.189.3

\* 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