

## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25**

Välkommen till ordinarie föreningsstämma söndagen den 9 maj 2021, kl. 18.00 på gården. Vid regn medtag paraply!

Förslag till dagordning enligt föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоорdförande.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
- 15a. Val av valberedning.
16. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
17. Stämmans avslutande.

Stockholm 31 mars 2021

Styrelsen

# Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020.

2020 blev byggnadsställningarnas år. Det inplanerade arbetet med att åtgärda fuktskadorna på fasaden under terrassbalkongerna utsträcktes till att omfatta en rad tillkommande åtgärder. Flera omständigheter samverkade:

- När man river i gamla hus får man vara beredd på överraskningar. Det lärde vi oss vid gårdsrenoveringen 2014.
- Vi hade en del ackumulerade underhållsbehov, dock inte akuta.
- Byggnadsställningarna fanns redan på plats, lika bra att köra.
- Bygghandlaren gav oss bra anbud på tilläggsarbetena.

Finansieringen mötte inga problem, bland annat tack vare den ersättning på 869 000 kr som betalades ut i början av året. Som tidigare rapporterats var detta en kompensation för att elförbrukningen från radiomastanläggningen sedan 1997 felaktigt belastat föreningens elräkning. För säkerhets skull tog vi också ett rörligt lån på 1 miljon kr. Den har vi fortfarande kvar i kassan.

Det här blev resultatet:

- Renovering av terrassbalkongerna inklusive omgjutning av bottenplattor.
- Nya dropplåtar och hängrännor från terrassbalkongerna för att avleda regn- och smältvatten.
- Balkongräcken i smidesjärn mot gatan: Skrapning, rostskyddsbehandling och målning.
- Renovering av fasaden: Nedknackning av löst sittande puts, tvättning, omputsning och målning med traditionell kalkfärg.
- Friläggning och återställande av igenputsade ventiler.
- Komplettering av fönsterbleck samt fasadlist vid nedre delen av fasaden.
- Behandling med klotterskydd av nedre delen av fasaden.

Bland övriga aktiviteter kan nämnas:

- Tredje och sista etappen av det 3-åriga projektet för utbyte av stamventiler (totalt 97 st).
- Renovering av den fuktskadade lokalen i 58an inklusive installation av pumpgröp för att förebygga nya fuktproblem.
- Brandskyddskontroll och sotning av rökkanaler
- Husbladet har kommit ut med tre nummer.
- Gemensamma aktiviteter har till följd av pandemin begränsats till den årliga städdagen, dock med gårdsfesten reducerad till mingel med tilltugg. Gårdsglöggen ställdes in.

Vi ser fortfarande inte något behov av att röra månadsavgifterna, varken uppåt eller nedåt. Av våra inkomster från månadsavgifter och lokalhyror går ungefär 60 procent åt att täcka fasta utgifter för el, vatten, värme, räntor, skatt etc. Resten använder vi för löpande underhåll och förbättringar. Blir det pengar över betalar vi av på våra lån.

Under året har följande medlemmar beviljats inträde i resp. utträde ur föreningen:

- Lgh 41 Linnea Tunhage och Anton Wängberg intr., Sofia Holster och Johan Hällgren uttr.
- Lgh 27 Malin Skårner och Anton Reimertz intr., John Williamsson och Martina Lisinge uttr.
- Lgh 67 Kristoffer Krukowski intr., Parham Abuhameed uttr.
- Lgh 21 Svante Nystrand och Lovisa Algovik intr., Josefine Saraste och Jacob Widgren uttr.

Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda möten. Dess sammansättningen har varit följande:

Ordinarie ledamöter:	Håkan Selg/ordförande Sven Haglund/kassör Staffan Hedstrand/kassör Sophie Walton Bernstedt/sekreterare
Suppleanter:	Pirkko Dieckhoff Charlotta Håwi

I valberedningen har ingått Roger Borchers och Karin Pålsson.

Revisor under året har varit Leo Odijk med Ann-Christin Jensen som revisorssuppleant.

I trädgårdsgruppen har ingått

- Karin Borchers
- Kerstin Forslund
- Anna-Lena Jansson
- Britta Olsson

Redaktionen för Husbladet består av

- Pia Hedstrand
- Britta Olsson

Hemsidan underhålls av Staffan Hedstrand.

Hjälper till i den tekniska förvaltningen gör

- Eddie Persson
- Roger Borchers

Föreningens glöggrecept förvaltas av Roger Borchers.

Föreningens fastighet var vid årets slut taxerad till 122 356 000 kr, varav 82 379 000 kr markvärde och 39 977 000 kr byggnadsvärde.

Föreningens lånebild var vid årets slut följande:

Handelsbanken fast	4 000 000
SEB rörligt	<u>5 253 295</u>
Totalt	<u>9 253 295</u>

Som säkerhet för dessa lån har ställts panten i form av in-teckningar i fastigheten till ett sammanlagt värde av 11 655 000 kr.

Föreningen har på stadseenligt sätt gjort avsättning till fonden för yttre underhåll med 220 000 kr.

Styrelsen föreslår att årets resultat 0 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 23 mars 2021



Håkan Selg



Sven Haglund



Staffan Hedstrand



Sophie Walton Bernstedt

**RESULTATRÄKNING**

	200101-201231	190101-191231	180101-181231	Budget 2020	Budget 2021
<u>Driftsintäkter</u>					
Avgifter	1 461 276	1 461 276	1 461 416	1 461 000	1 461 000
Hysesintäkter	627 441	610 089	594 412	600 000	600 000
Utdelning ej skattepliktig	11 309	9 962	9 962	0	0
Övriga ersättningar	0	869 473			
<b>Summa driftsintäkter</b>	<b>2 100 026</b>	<b>2 950 800</b>	<b>2 065 790</b>	<b>2 061 000</b>	<b>2 061 000</b>
<u>Driftskostnader</u>					
Fastighetsägareföreningen	-5 184	-5 142	-5 082	-5 200	-5 200
Förvaltning	-10 595	-34 500	-22 304	-30 000	-30 000
Medlemsrivsel	-10 357	-25 828	-22 997	-25 000	-25 000
Övr förvaltningskostn	-114 051	-63 839	-18 993	-30 000	-60 000
Vatten och avlopp	-60 171	-57 311	-62 274	-50 000	-60 000
Fjärrvärme	-436 018	-457 675	-457 968	-460 000	-460 000
Elektricitet	-59 699	-107 712	-127 154	-100 000	-60 000
Kabel-TV o fiber	-29 901	-14 596	-322 816	-15 000	-30 000
Sophämtning	-65 070	-58 324	-56 342	-60 000	-65 000
Städning	-59 823	-74 549	-64 966	-65 000	-65 000
Sotning/besiktning	-87 894	0	0	0	0
Rep & underh gården	0	-66	0	-15 000	-5 000
Rep & underh el	-5 049	-7 715	-320	-5 000	-5 000
Rep & underh hissar	-37 605	-50 500	-44 016	-40 000	-40 000
Rep & underh lås/stängare	-2 866	-7 495	-64 678	-5 000	-10 000
Rep & underh tvättstuga	-16 336	-35 732	-13 617	-40 000	-40 000
Rep & underh VVS	-108 730	-182 496	-324 769	-250 000	-50 000
Rep & underh fasad	-2 305 277	-57 627	-39 379	-600 000	-10 000
Rep & underh trapphus	-7 800	-12 957	-25 375	-5 000	-5 000
Rep & underh övrigt	-363 880	-331 525	-137 024	-200 000	-200 000
Försäkringspremier	-53 967	-49 969	-40 354	-50 000	-55 000
Skatt	-121 856	-106 345	-110 496	-110 000	-121 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 962 129</b>	<b>-1 741 903</b>	<b>-1 960 924</b>	<b>-2 160 200</b>	<b>-1 401 200</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>-1 862 103</b>	<b>1 208 897</b>	<b>104 866</b>	<b>-99 200</b>	<b>659 800</b>
<u>Avskrivningar</u>					
Avskrivn byggnader	0	-200 000	0	0	-200 000
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<u>Finansiella intäkter</u>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Finansiella kostnader</u>					
Ränta Handelsbanken fast	-53 367	-67 600	-67 600	-68 000	-55 000
Ränta SEB rörlig	-38 159	-48 900	-35 871	-50 000	-40 000
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-91 526</b>	<b>-116 500</b>	<b>-103 471</b>	<b>-118 000</b>	<b>-95 000</b>
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-1 953 629</b>	<b>892 397</b>	<b>1 395</b>	<b>-217 200</b>	<b>364 800</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>					
Utnyttjande av repfond	2 173 629	0	218 605	437 200	0
Fondavsättning	-220 000	-1 089 473	-220 000	-220 000	-364 800
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 953 629</b>	<b>-1 089 473</b>	<b>-1 395</b>	<b>217 200</b>	<b>-364 800</b>
<u>Resultat</u>					
Redovisat resultat	0	-197 076	0	0	0

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<u>Likvida medel</u>			
Plusgiro	953 506	940 643	1 035 457
Nordea sparkonto	46 384	46 384	46 384
<b>Summa likvida medel</b>	<b>999 890</b>	<b>987 027</b>	<b>1 081 841</b>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Uppl int o förutbet kostn	50 317	104 186	79 417
Övriga kortfristiga fordringar	20 910	890 383	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>71 227</b>	<b>994 569</b>	<b>79 417</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 071 117</b>	<b>1 981 596</b>	<b>1 161 258</b>
<u>Fastighet</u>			
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Akkumulerade avskrivningar	-4 749 740	-4 749 740	-4 549 740
<b>Summa fastigheter</b>	<b>9 002 599</b>	<b>9 002 599</b>	<b>9 202 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 073 716</b>	<b>10 984 195</b>	<b>10 363 857</b>

## SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Skulder</u>			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skatteskulder	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-204 111	-256 862	-181 003
Övriga upplupna kostnader	-530 814	-396 573	-511 151
Övriga kortfristiga skulder	-50 850	-50 850	-50 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-785 775</b>	<b>-704 285</b>	<b>-743 004</b>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-5 253 295	-4 291 635	-4 524 975
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-9 253 295</b>	<b>-8 291 635</b>	<b>-8 524 975</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>-10 039 070</b>	<b>-8 995 920</b>	<b>-9 267 979</b>
<u>Eget kapital</u>			
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-17 239	-1 970 868	-881 395
Balanserad vinst	1 123 178	926 102	926 102
Redovisat resultat	0	197 076	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-34 646</b>	<b>-1 988 275</b>	<b>-1 095 878</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>-10 073 716</b>	<b>-10 984 195</b>	<b>-10 363 857</b>



## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Revisionen har genomförts i syfte att säkerställa att den ekonomiska förvaltningen och förvaltningen i övrigt inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Styrelsen har hållit 11 (elva) protokollförda möten.

Jag anser att genomförd revision ger rimlig grund för uttalandena nedan.

Jag tillstyrker

Att resultaträkning och balansräkning fastställs

Att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Stockholm den 24 mars 2021



Leo Odijk

Vald revisor