



Brf Kadetten 25

**Årsredovisning
och
Förvaltningsberättelse
2023**

Bostadsrättsföreningen Kadetten 25

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Verksamheten

Styrelsens förvaltning har varit fortsatt aktiv med 11 protokollförda möten. Vad gäller renoveringsarbeten har året präglats av ett förhållandevis lugn.

Ett projekt att renovera tvättstugan har inletts. En enkät gick ut till medlemmarna vilken visar på en stor variation i hur tvättstugan används. Under 2024 kommer leverantörer att kontaktas och en upphandling av en ny tvättstuga att ske. Renoveringen är i så fall planerad till sommaren 2024.

Förstudien om att installera solceller på taket har avslutats. På grund av mycket högt intresse för att installera solceller har leverantörerna visat sig vara relativt ointresserade att ge offerter. För att en solcellsanläggning ska vara lönsam krävs dock att föreningen går över till att ha ett gemensamt elabonnemang för hela föreningen där sedan medlemmarna debiteras av föreningen. Då detta skulle öka styrelsens arbetsbörda avsevärt väljer styrelsen att avvakta.

Som redovisades i förra förvaltningsberättelsen så fick den så kallade hörnbutiken en ny hyresgäst under 2022. Den tidigare hyresgästen – som utnyttjade lokalen till allt utom det som stod i hyresavtalet – vägrade trots uppsägning att lämna lokalen. Det ledde till en utdragen process med domar i tingsrätt, hovrätt samt avhysning via kronofogden. Nu är ärendet avslutat och tyvärr vägrade försäkringsbolaget att gå med på våra krav om ersättning. Kostnader för ärendet uppgick totalt till ca 430.000 (varav föreningen har fått tillbaka 100.000). Den nya hyresgästen fick betalningssvårigheter under Q4 2023 och gick tyvärr i konkurs under januari 2024, så nu måste arbetet att hitta en ny hyresgäst inledas.

Under 2022 tecknade föreningen avtal med Stockholms Stadsnät för internet och styrelsen fattade beslutet att föreningen står för kostnaden av för medlemmarna. Som ett led i detta stängdes ComHem-anslutningen av i oktober 2023.

En vattenskada upptäcktes i en av lägenheterna då det började droppa i "djupa källaren". Det var en gammal Ballofix i ett dolt utrymme som börjat läcka. Detta har gjort att kostnaden för underhåll VVS är lite högre än vanligt.

Under året har två försök med bedrägerier mot föreningen genomförts. Vid båda tillfällena skickades epost som utgav sig för att komma från en styrelsemedlem med uppmaning om att genomföra betalningar. Ett fall rörde sig om 30 000 kr. Detta polisanmälades. Inga pengar försvann för oss.

Regler för den så kallade passagebalkongen mellan 58:an och 60:an har tagits fram då det inkommit synpunkter att det har varit oklart vad som gäller för passagebalkongen. Speciellt vid försäljningar har detta lett till oklarheter för potentiella köpare.

Bland övriga aktiviteter kan nämnas:

- Husbladet har kommit ut med tre nummer.
- Den gemensamma städdagen/gårdsfesten liksom Gårdsglöggen genomfördes traditionsenligt med stort deltagande.
- Elstöd betalades ut med drygt 19 000 kr.
- Plattformshissen övertogs från Stockholms Stad
- Sortering av matavfall började i januari 2023

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

- Lgh 55 Linus Åhs och Jenny Larruy intr., Solveig Alve uttr.
- Lgh 27 Carolyn Cesta intr., Saga Backby och Martin Holm uttr.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter: Sven Haglund/ordförande
 Staffan Hedstrand/kassör
 Sophie Walton Bernstedt/sekreterare
 Annette O’Riordan/övrig ledamot
 Linnéa Wängberg/övrig ledamot
Suppleant: Svante Algovik Nystrand

I valberedningen har ingått Håkan Selg 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
- Pia Hedstand

För köket ansvarar

- Pia Hedstrand
- Carmen Fernández

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
- Håkan Selg

Föreningens glöggrecept förvaltas av Roger Borchers.

Den finansiella situationen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger marken som huset står på. Fastigheten var vid årets slut taxerad till 142 171 000 kr, varav 97 535 000 kr markvärde och 44 636 000 kr byggnadsvärde.

Föreningens lånebild var vid årets slut följande:

Handelsbanken fast	4 000 000
SEB rörligt	4 158 275
Totalt	8 158 275

Som säkerhet för dessa lån har ställts panter i form av inteckningar i fastigheten till ett sammanlagt värde av 11 899 000 kr.

374 080 kr har avsatts till fonden för yttre underhåll.

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

Som ett resultat av ökade energipriser, ökade priser på byggnadsmaterial samt stigande räntor höjde föreningen avgifterna med 15% från 1/7 2023.

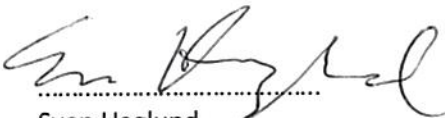
Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021.

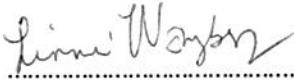
Flerårsöversikt

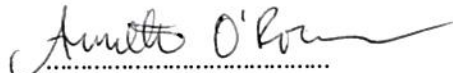
Från och med årsredovisning för 2023 år gäller en långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen, bland annat genom olika nyckeltal. Samtliga nyckeltal för föreningen kan tolkas som bra eller mycket bra.

Nyckeltal BRF Kadetten 25						
Nyckeltal	Beräkningsformel	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	Årsavgifter / Total boyta	512	512	512	512	551
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	Långfristiga lån / Total boyta	2 906	3 243	3 085	3 069	2 860
Sparande /kvm (kr/kvm)	Planerat underhåll / Total boyta	692	1 075	327	312	287
Räntekänslighet	Långfristiga lån x 1% / Årsavgifter	6 %	6 %	6 %	6 %	5 %
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	Visar föreningens energikostnader (kostnader för uppvärmning, el och vatten) / Total boyta	218	195	228	233	256
Riktlinjer						
* Skuldsättning/kvm: 0-5000 kr/kvm räknas som mycket bra						
* Sparande/kvm: Sparandet bör vara ca 300 kr/kvm						
* Räntekänslighet är ett mått som visar hur mycket BRF måste höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. 5-9 är normalt (bra)						
* Energikostnad/kvm: Normalvärdet för energikostnad är ca 200 kr/kvm						

Stockholm 20 mars 2024


Sven Haglund


Linnea Wängberg


Annette O'Riordan


Staffan Hedstrand


Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING 2023

	230101-231231	220101-221231	210101-211231	Budget 2023	Budget 2024
Driftsintäkter					
Avgifter	1 570 879	1 461 276	1 461 276	1 570 000	1 680 480
Hysesintäkter	703 069	672 188	633 353	700 000	675 000
Utdelning ej skattepliktig	10 770	12 386	11 847	12 000	12 000
Övriga ersättningar	53 706	104 752	0		
Summa driftsintäkter	2 338 424	2 250 602	2 106 476	2 282 000	2 367 480
Driftskostnader					
Fastighetsägareföreningen	-5 730	-5 162	-5 034	-5 000	-6 000
Förvaltning	-20 566	-38 000	-20 619	-30 000	-35 000
Medlemstrivsel	-27 136	-18 937	-17 394	-25 000	-30 000
Övr förvaltningskostn	-46 841	-156 591	-171 473	-60 000	-20 000
Vatten och avlopp	-87 851	-76 746	-64 406	-95 000	-120 000
Fjärrvärme	-535 315	-466 172	-496 067	-525 000	-590 000
Elektricitet	-107 522	-122 681	-91 016	-160 000	-120 000
Kabel-TV o fiber	-25 769	-31 181	-30 294	-30 000	0
Fibernät	-46 725	-21 906	0	-25 000	-35 000
Sophämtning	-93 229	-80 973	-73 728	-95 000	-110 000
Städning	-59 436	-67 136	-96 673	-65 000	-65 000
Sotning/besiktning	0	0	0	0	0
Försäkringspremier	-52 764	-48 438	-56 761	-52 000	-55 000
Fastighetsavgift	-115 183	-126 629	-145 369	-130 000	-130 000
Summa driftskostnader	-1 224 067	-1 260 552	-1 268 834	-1 297 000	-1 316 000
Kostnader för reparationer och					
El	-5 747	-30 708	0	-5 000	-5 000
Gården	0	0	-22 435	-5 000	-5 000
Hissar	-68 791	-167 141	-28 163	-70 000	-70 000
Lås/stängare	-46 092	-9 961	-1 338	-5 000	-10 000
Tvättstuga	-2 132	-7 246	-22 178	-220 000	-900 000
VVS	-57 077	-16 461	-74 715	-20 000	-20 000
Fasad	-5 484	-217 900	-162 294	-120 000	-20 000
Trapphus	0	-46 702	-300	-5 000	-5 000
Hörnlokalen	0	-130 415	0	0	0
Kontorslokalen	-18 399				
Övrigt	-41 860	-5 280	-2 137	-25 000	-25 000
Summa underhållskostnader	-245 582	-631 814	-313 560	-475 000	-1 060 000
Resultat före avskrivningar	868 775	358 236	524 082	510 000	-8 520
Avskrivningar					
Avskrivn byggnader	-200 000	0	-400 000	0	0
Summa avskrivningar	-200 000	0	-400 000	0	0
Finansiella intäkter					
Ränteintäkter	14 418	0	0	0	10 000
Summa finansiella intäkter	14 418	0	0	0	0
Finansiella kostnader					
Ränta Handelsbanken fast	-121 376	-43 200	-43 200	-100 000	-122 000
Ränta SEB rörlig	-187 737	-57 457	-31 778	-190 000	-190 000
Summa finansiella kostnader	-309 113	-100 657	-74 978	-290 000	-312 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	374 080	257 579	49 104	220 000	-320 520
Bokslutsdispositioner					
Utnyttjande av repfond	0	0	170 896	0	540 520
Fondavsättning	-374 080	-257 579	-220 000	-220 000	-220 000

Summa bokslutsdispositioner	-374 080	-257 579	-49 104	-220 000	320 520
------------------------------------	----------	----------	---------	----------	---------

Resultat

Redovisat resultat	0	0	0	0	0
--------------------	---	---	---	---	---

BALANSRÄKNING 2023**TILLGÅNGAR**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel				
Plusgiro	370 120	1 082 674	818 367	953 506
Nordea sparkonto	764 356	46 384	46 384	46 384
Summa likvida medel	1 134 476	1 129 058	864 751	999 890
Kortfristiga fordringar				
Uppl int o förutbet kostn	91 400	104 092	98 976	50 317
Övriga kortfristiga fordringar	0	20 910	20 910	20 910
Summa kortfristiga fordringar	91 400	125 002	119 886	71 227
Summa omsättningstillgångar	1 225 876	1 254 060	984 637	1 071 117
Fastighet				
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Ackumulerade avskrivningar	-5 349 740	-5 149 740	-5 149 740	-4 749 740
Summa fastighet	8 402 599	8 602 599	8 602 599	9 002 599
SUMMA TILLGÅNGAR	9 628 475	9 856 659	9 587 236	10 073 716

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder				
Skatteskulder	0	0	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	-204 923	-175 998	-207 862	-204 111
Övriga upplupna kostnader	-473 705	-506 354	-442 779	-530 814
Övriga kortfristiga skulder	-76 163	-76 163	-50 850	-50 850
Summa kortfristiga skulder	-754 791	-758 515	-701 491	-785 775
Långfristiga skulder				
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 158 275	-4 756 815	-4 801 995	-5 253 295
Summa långfristiga skulder	-8 158 275	-8 756 815	-8 801 995	-9 253 295
Summa skulder	-8 913 066	-9 515 330	-9 503 486	-10 039 070
Eget kapital				
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-698 002	-323 922	-66 343	-17 239
Balanserad vinst	1 123 178	1 123 178	1 123 178	1 123 178
Redovisat resultat	0	0	0	0
Summa eget kapital	-715 409	-341 329	-83 750	-34 646
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITA	-9 628 475	-9 856 659	-9 587 236	-10 073 716

Resultat 0

Kassaflödesanalys BRF Kadetten 25

2023

Likvida medel (Plusgirot + sparkontot) vid årets början	1 129 058
+ Resultat före avskrivningar	868 775
+ Finansiella intäkter	14 418
- Finansiella kostnader	-309 113
- Amortering lån	-568 630
= Likvida medel vid årets slut	1 134 508

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023

Stockholm den 1 mars 2024



Leo Odijk

Vald revisor