

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25

Välkommen till ordinarie föreningsstämma söndagen den 15 maj 2022, kl. 18.00 på gården.

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 3 april 2022

Styrelsen

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021.

Efter de omfattande renoveringarna under 2020 tog vi det lite lugnare med underhållsarbetet under 2021. Vi har dock låtit genomföra ett antal studier för att få en aktuell bild av fastighetens tekniska status.

- **Energideklaration.** Den indikerade värden som är sämre än kraven vid nybyggnation men bättre än genomsnittet för liknande byggnader.
- **Tillsynsäreende hos Miljöförvaltningen.** Det gäller samtliga fastigheter i Stockholm och innebär en genomgång av möjliga olägenheter för hälsa och miljö; bl.a. värme, buller, ventilation, skadedjur; allt som allt 11 punkter. Det mest konkreta resultatet blev vår inventering under hösten av avstängningsbara handdukstorkar.
- **Underhållsplan.** Vår byggnadstekniska konsult har för vår räkning gjort en noggrann genomgång av underhållsbehovet för många år framöver. En övergripande slutsats och rekommendation är att vi årligen bör anslå 750 tkr för det löpande underhållet. Det beloppet ligger mycket nära det vi sedan många år reserverar. Vi fick därför en bekräftelse på att vi klarar det nödvändiga underhållet med oförändrade avgifter.

Bland övriga aktiviteter kan nämnas:

- Husbladet har kommit ut med två nummer.
- Den gemensamma städdagen/gårdsfesten liksom Gårdsglöggen fick en välkommen renässans efter pandemirestriktionerna.

Tyvärr har bilden på senare tid mörknat. I slutet av 2021 drabbades vi av kraftigt stigande elpriser. Kriget i Ukraina medför galopperande prishöjningar för samtliga energislag. Av föreningens driftskostnader svarar el och fjärrvärme för ca 50 procent. Större prishöjningar blir otvivelaktigt kännbara för föreningens ekonomi. Samtidigt är det inte möjligt att försöka gissa sig till vad som kommer att hända. Utifrån de känslighetsanalyser vi gjort bedömer vi att vi under 2022 tack vare vår goda kassa klarar större prisvariationer utan att behöva röra månadsavgifterna. Skulle kostnaderna för el och fjärrvärme mera permanent parkera sig på en högre nivå blir anpassning av månadsavgifterna ofrånkomlig. Men där är vi inte än.

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

- Lgh 61 Fredrik Karlsson intr., Staffan Grinndal och Charlotta Håwi uttr.
- Lgh 27 Saga Backby och Martin Holm intr., Malin Skärner och Anton Reimertz uttr.
- Lgh 14 Daniel och Erica Röös intr., Marcus Adamsson och Mirsini Doutsis uttr.

Styrelsen har under 2021 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 Annette O'Riordan

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

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

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	4 801 995
Totalt	8 801 995

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

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

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

Stockholm 21 mars 2022



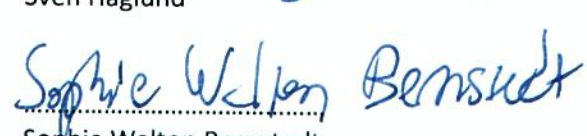
Håkan Selg



Sven Haglund



Staffan Hedstrand



Sophie Walton Bernstedt

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel				
Plusgiro	818 367	953 506	940 643	1 035 457
Nordea sparkonto	46 384	46 384	46 384	46 384
Summa likvida medel	864 751	999 890	987 027	1 081 841
Kortfristiga fordringar				
Uppl int o förutbet kostn	98 976	50 317	104 186	79 417
Övriga kortfristiga fordringar	20 910	20 910	890 383	0
Summa kortfristiga fordringar	119 886	71 227	994 569	79 417
Summa omsättningstillgångar	984 637	1 071 117	1 981 596	1 161 258
Fastighet				
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Ackumulerade avskrivningar	-5 149 740	-4 749 740	-4 749 740	-4 549 740
Summa fastighet	8 602 599	9 002 599	9 002 599	9 202 599
SUMMA TILLGÅNGAR	9 587 236	10 073 716	10 984 195	10 363 857

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder				
Skatteskulder	0	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-207 862	-204 111	-256 862	-181 003
Övriga upplupna kostnader	-442 779	-530 814	-396 573	-511 151
Övriga kortfristiga skulder	-50 850	-50 850	-50 850	-50 850
Summa kortfristiga skulder	-701 491	-785 775	-704 285	-743 004
Långfristiga skulder				
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 801 995	-5 253 295	-4 291 635	-4 524 975
Summa långfristiga skulder	-8 801 995	-9 253 295	-8 291 635	-8 524 975
Summa skulder	-9 503 486	-10 039 070	-8 995 920	-9 267 979
Eget kapital				
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-66 343	-17 239	-1 970 868	-881 395
Balanserad vinst	1 123 178	1 123 178	926 102	926 102
Redovisat resultat	0	0	197 076	0
Summa eget kapital	-83 750	-34 646	-1 988 275	-1 095 878
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITA	-9 587 236	-10 073 716	-10 984 195	-10 363 857

RESULTATRÄKNING

	210101-211231	200101-201231	190101-191231	Budget 2021	Budget 2022
Driftsintäkter					
Avgifter	1 461 276	1 461 276	1 461 276	1 461 000	1 461 000
Hysesintäkter	633 353	627 441	610 089	600 000	600 000
Utdelning ej skattepliktig	11 847	11 309	9 962	0	0
Övriga ersättningar	0	0	869 473		
Summa driftsintäkter	2 106 476	2 100 026	2 950 800	2 061 000	2 061 000
Driftskostnader					
Fastighetsägareföreningen	-5 034	-5 184	-5 142	-5 200	-6 000
Förvaltning	-20 619	-10 595	-34 500	-30 000	-30 000
Medlemstrivsel	-17 394	-10 357	-25 828	-25 000	-25 000
Övr förvaltningskostn	-171 473	-114 051	-63 839	-30 000	-60 000
Vatten och avlopp	-64 406	-60 171	-57 311	-50 000	-65 000
Fjärrvärme	-496 067	-436 018	-457 675	-460 000	-500 000
Elektricitet	-91 016	-59 699	-107 712	-100 000	-100 000
Kabel-TV o fiber	-30 294	-29 901	-14 596	-15 000	-30 000
Sophämtning	-73 728	-65 070	-58 324	-60 000	-75 000
Städning	-96 673	-59 823	-74 549	-65 000	-75 000
Sotning/besiktning	0	-87 894	0	0	0
Försäkringspremier	-56 761	-53 967	-49 969	-50 000	-55 000
Fastighetsavgift	-145 369	-121 856	-106 345	-110 000	-145 000
Summa driftskostnader	-1 268 834	-1 114 586	-1 055 790	-1 000 200	-1 166 000
Kostnader för reparationer och underhåll					
Rep & underh gården	-22 435	0	-66	-15 000	-5 000
Rep & underh el	0	-5 049	-7 715	-5 000	-5 000
Rep & underh hissar	-28 163	-37 605	-50 500	-40 000	-40 000
Rep & underh lås/stängare	-1 338	-2 866	-7 495	-5 000	-5 000
Rep & underh tvättstuga	-22 178	-16 336	-35 732	-40 000	-100 000
Rep & underh VVS	-74 715	-108 730	-182 496	-250 000	-75 000
Rep & underh fasad	-162 294	-2 305 277	-57 627	-600 000	-320 000
Rep & underh trapphus	-300	-7 800	-12 957	-5 000	-5 000
Rep & underh övrigt	-2 137	-363 880	-331 525	-200 000	-30 000
Summa underhållskostnader	-313 560	-2 847 543	-686 113	-1 160 000	-585 000
Resultat före avskrivningar	524 082	-1 862 103	1 208 897	-99 200	310 000
Avskrivningar					
Avskrivn byggnader	-400 000	0	-200 000	0	0
Summa avskrivningar	-400 000	0	-200 000	0	0
Finansiella intäkter					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	0	0	0	0	0
Finansiella kostnader					
Ränta Handelsbanken fast	-43 200	-53 367	-67 600	-68 000	-50 000
Ränta SEB rörlig	-31 778	-38 159	-48 900	-50 000	-40 000
Summa finansiella kostnader	-74 978	-91 526	-116 500	-118 000	-90 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	49 104	-1 953 629	892 397	-217 200	220 000
Bokslutsdispositioner					
Utnyttjande av repfond	170 896	2 173 629	0	437 200	0
Fondavsättning	-220 000	-220 000	-1 089 473	-220 000	-220 000
Summa bokslutsdispositioner	-49 104	1 953 629	-1 089 473	217 200	-220 000
Resultat					
Redovisat resultat	0	0	-197 076	0	0

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021

Stockholm den 20 april 2022



Leo Odijk

Vald revisor