

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022.

Verksamheten

Styrelsens förvaltning har varit fortsatt aktiv med 10 protokollförda möten. Arbetsuppgifterna uppvisar stor variation.

Under året avslutades bredbandsavtalet med IP-Only. Nytt avtal har tecknats med Stockholms Stadsnät. Genom det nya avtalet erbjuds gratis bredband för samtliga medlemmar. Förändringen föregicks av två medlemsenkäter om dels Internetuppkoppling, dels TV-användning.

Med utgångspunkt i vår underhållsplan från 2021 genomfördes under året ett antal reparationer i trapphusen: räcken, trappnosar, gårdsdörrar samt bättringsmålning. Samtliga hissar har fått en grundlig genomgång med uppdatering av vissa funktioner. Vidare har den fleråriga fönstermålningen avslutats.

Som resultat av Miljöförvaltningens inspektion föregående år avslutades arbetet med att inventera och åtgärda avstängningsbara handdukstorkar.

Vid årets slut anslöt sig föreningen till sortering av matavfall. En majoritet av medlemmarna deltog redan från början varför vi omgående fick beställa ökad hämtning.

Möjligheten att installera solpaneler på taket har undersökts i en förstudie. Som ett resultat har vi tagit in offerter från olika leverantörer. Till följd av högt efterfrågetryck går dock processen långsamt.

Genom medlemsinitiativ har en intern Facebookgrupp bildats. Gruppen har för närvarande 27 medlemmar.

Under hösten fick den så kallade hörnbutiken en ny hyresgäst. Den tidigare hyresgästen – som utnyttjade lokalen till det mesta 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. Även om alla turerna ännu inte avslutats räknar vi med att föreningen går skadeslös.

Bland övriga aktiviteter kan nämnas:

- Husbladet har kommit ut med två nummer.
- Den gemensamma städdagen/gårdsfesten liksom Gårdsglöggen genomfördes traditionsenligt med stort deltagande.

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

- Lgh 17 Cecilia Westberg och Gustaf Olsen intr., Tomas och Annelie Zarnóczy uttr.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter:	Håkan Selg/ordförande
	Sven Haglund/kassör
	Staffan Hedstrand/kassör
	Sophie Walton Bernstedt/sekreterare
	Annette O'Riordan/övr. ledamot
Suppleant:	Linnéa Wängberg

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.

Den finansiella situationen

Föreningens fastighet 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	4 756 815
Totalt	8 756 815

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

Utöver den stadgeenliga avsättningen till fonden för yttre underhåll med 220 000 kr har ytterligare 37 579 kr avsatts.

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

Ökade energipriser slår direkt mot våra driftskostnader. Kraftigt ökade priser på byggnadsmaterial påverkar kostnaderna för reparationer och underhåll liksom på behovet av avsättningar för framtida underhållsåtgärder. De stigande räntorna flerdubblar kapitalkostnaderna. Styrelsen har under hösten och vintern följt utvecklingen och dess betydelse för månadsavgifterna. Det har lett fram till beslutet att höja månadsavgifterna med 15 procent från och med första juli.

Ändrad upplysningsplikt i årsredovisningen

I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen som börjar gälla den 1 januari 2023. Lagförslaget kallas Tryggare Bostadsrätt, och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Lagförslagen innebär bland annat en mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen, bland annat genom olika nyckeltal.

Även om tillämpningen av lagen först får betydelse för den årsredovisning som kommer att läggas fram vid årsmötet 2024, väljer vi att presentera nyckeltalen redan i år. Inte minst är det värdefullt för att våra egna medlemmar ska kunna bedöma den ekonomiska situationen.

Nyckeltal	Beräkningsformel	Utfall	Kommentar
Årsavgift/kvm	Årsavgifter/Total boyta	512 kr/kvm	
Skuld/kvm	Långfristiga lån/Total boyta	3 069 kr/kvm	
Sparande/kvm	Årets resultat + Avskrivningar + Planerat underhåll/Total boyta	312 kr/kvm	
Räntekänslighet	Långfristiga lån x 1%/Årsavgifter	6,0 %	Motsv. avgiftshöjning vid 1% ökad ränta
Energikostnad/kvm	Enligt Energideklaration 2021	135 kWt/kvm	Ref.värde för liknande byggnader: 141 kWt/kvm

Vilka signaler ger oss nyckeltalen om föreningens ekonomi, är den bra eller dålig? På nätet hittar man ännu så länge få aktörer som systematiskt försökt värdera utfallen av nyckeltalen. Den mest ambitiösa hitta vi på Swedbank som dock ligger några år tillbaka i tiden. Ska vi tolka dessa källor kan samtliga nyckeltal klassificeras som "Bra" eller "Mycket bra".

Stockholm 15 mars 2023


Håkan Selg


Sven Haglund


Annette O'Riordan


Staffan Hedstrand


Sophie Walton Bernstedt

BALANSRÄKNING 2022**TILLGÅNGAR**

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel				
Plusgiro	1 082 674	818 367	953 506	940 643
Nordea sparkonto	46 384	46 384	46 384	46 384
Summa likvida medel	1 129 058	864 751	999 890	987 027
Kortfristiga fordringar				
Uppl int o förutbet kostn	104 092	98 976	50 317	104 186
Övriga kortfristiga fordringar	20 910	20 910	20 910	890 383
Summa kortfristiga fordringar	125 002	119 886	71 227	994 569
Summa omsättningstillgångar	1 254 060	984 637	1 071 117	1 981 596
Fastighet				
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Ackumulerade avskrivningar	-5 149 740	-5 149 740	-4 749 740	-4 749 740
Summa fastighet	8 602 599	8 602 599	9 002 599	9 002 599
SUMMA TILLGÅNGAR	9 856 659	9 587 236	10 073 716	10 984 195

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder				
Skatteskulder	0	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-175 998	-207 862	-204 111	-256 862
Övriga upplupna kostnader	-506 354	-442 779	-530 814	-396 573
Övriga kortfristiga skulder	-76 163	-50 850	-50 850	-50 850
Summa kortfristiga skulder	-758 515	-701 491	-785 775	-704 285
Långfristiga skulder				
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 756 815	-4 801 995	-5 253 295	-4 291 635
Summa långfristiga skulder	-8 756 815	-8 801 995	-9 253 295	-8 291 635
Summa skulder	-9 515 330	-9 503 486	-10 039 070	-8 995 920
Eget kapital				
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-323 922	-66 343	-17 239	-1 970 868
Balanserad vinst	1 123 178	1 123 178	1 123 178	926 102
Redovisat resultat	0	0	0	197 076
Summa eget kapital	-341 329	-83 750	-34 646	-1 988 275
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-9 856 659	-9 587 236	-10 073 716	-10 984 195

RESULTATRÄKNING 2022

	220101-221231	210101-211231	200101-201231	Budget 2022	Budget 2023
Driftsintäkter					
Avgifter	1 461 276	1 461 276	1 461 276	1 461 000	1 570 000
Hysesintäkter	672 188	633 353	627 441	600 000	700 000
Utdelning ej skattepliktig	12 386	11 847	11 309	0	12 000
Övriga ersättningar	104 752	0	0		
Summa driftsintäkter	2 250 602	2 106 476	2 100 026	2 061 000	2 282 000
Driftskostnader					
Fastighetsägareföreningen	-5 162	-5 034	-5 184	-6 000	-5 000
Förvaltning	-38 000	-20 619	-10 595	-30 000	-30 000
Medlemstrivsel	-18 937	-17 394	-10 357	-25 000	-25 000
Övr förvaltningskostn	-156 591	-171 473	-114 051	-60 000	-60 000
Vatten och avlopp	-76 746	-64 406	-60 171	-65 000	-95 000
Fjärrvärme	-466 172	-496 067	-436 018	-500 000	-525 000
Elektricitet	-122 681	-91 016	-59 699	-100 000	-160 000
Kabel-TV o fiber	-31 181	-30 294	-29 901	-30 000	-30 000
Fibernät	-21 906	0			-25 000
Sophämtning	-80 973	-73 728	-65 070	-75 000	-95 000
Städning	-67 136	-96 673	-59 823	-75 000	-65 000
Sotning/besiktning	0	0	-87 894	0	0
Försäkringspremier	-48 438	-56 761	-53 967	-55 000	-52 000
Fastighetsavgift	-126 629	-145 369	-121 856	-145 000	-130 000
Summa driftskostnader	-1 260 552	-1 268 834	-1 114 586	-1 166 000	-1 297 000
Kostnader för reparationer					
El	-30 708	0	-5 049	-5 000	-5 000
Gården	0	-22 435	0	-5 000	-5 000
Hissar	-167 141	-28 163	-37 605	-40 000	-70 000
Lås/stängare	-9 961	-1 338	-2 866	-5 000	-5 000
Tvättstuga	-7 246	-22 178	-16 336	-100 000	-220 000
VVS	-16 461	-74 715	-108 730	-75 000	-20 000
Fasad	-217 900	-162 294	-2 305 277	-320 000	-120 000
Trapphus	-46 702	-300	-7 800	-5 000	-5 000
Hörnlokalen	-130 415	0			0
Övrigt	-5 280	-2 137	-363 880	-30 000	-25 000
Summa underhållskostnader	-631 814	-313 560	-2 847 543	-580 000	-475 000
Resultat före avskrivningar	358 236	524 082	-1 862 103	315 000	510 000
Avskrivningar					
Avskrivn byggnader	0	-400 000	0	0	0
Summa avskrivningar	0	-400 000	0	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	-43 200	-53 367	-50 000	-100 000
Ränta SEB rörlig	-57 457	-31 778	-38 159	-40 000	-190 000
Summa finansiella kostnader	-100 657	-74 978	-91 526	-90 000	-290 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	257 579	49 104	-1 953 629	225 000	220 000
Bokslutsdispositioner					
Utnyttjande av repfond	0	170 896	2 173 629	0	0
Fondavsättning	-257 579	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Summa bokslutsdispositioner	-257 579	-49 104	1 953 629	-220 000	-220 000
Resultat					
Redovisat resultat	0	0	0	5 000	0

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Styrelsen har hållit 10 (tio) 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 2022

Stockholm den 1 mars 2023



Leo Odijk

Vald revisor