

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25

Välkommen till ordinarie föreningsstämma söndagen den 29 mars 2020, kl. 18.00 i Tysta rummet, Birkagården, Karlbergsvägen 86 B, plan 5.

(Kom i tid, ytterdörren låses när mötet börjar)

Förslag till dagordning enligt föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens 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 15 februari 2020

Styrelsen

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019.

Arbetet med att åtgärda skadorna på fasaden under terrassbalkongerna har fördröjts till följd av osäkerhet om orsaken till fuktproblemen. Olika bedömare har lämnat olika förklaringar och därmed också olika rekommendationer. Under hösten har vi gått vidare med egna tester och observationer i samband med olika regn- och vindförhållanden. Vi anser oss nu säkra på vari problemen består och hur de bäst bör åtgärdas. Detta kommer att ske under 2020.

Vi ser 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. I slutet av året gjordes en mindre amortering på 200 000 kr.

Bland årets aktiviteter kan nämnas följande:

- Renovering av de gemensamma utrymmena i anslutning till bastun genomfördes i början av året och kröntes med en invigningsfest.
- Föreningens gamla mörkrum som varit uthyrt som kontor används nu för förvaring av glas, porslin, bestick, stolar och bord för våra gårdsfester.
- Andra etappen av det 3-åriga projektet för utbyte av stamventiler (totalt 97 st).
- I samband med en översyn av gruppsschemat i elcentralen uppdagades att Telias basradiostation saknade eget elabonnemang vilket de enligt hyresavtalet ska ha. Föreningen har gjort en uppskattning av kostnaden för Telias förbrukning och skickat en räkning.
- Rullstolsanpassning i 60ans trappuppgång i form av lyftbord.
- Rensning av ackumulerade byggnadsinventarier i den gamla torkvinden.
- Fortsättning på arbetet med att åtgärda skadorna på fasaden under terrassbalkongerna.
- Ett stopp i avloppssystemet upptäcktes av en händelse och kunde åtgärdas utan att några skador uppstod. Det visade sig bero på en skadad anslutningsledning ute i gatan som Stockholm Vatten ansvarar för och som nu är reparerad.
- Husbladet har kommit ut med fyra nummer.
- Gemensamma aktiviteter har som vanligt bestått av en stor gårdsfest med lite städning, samt gårdsglögg med riklig förtäring.

Under året har överlåtelse av tre lägenheter skett. Det ovanliga har varit att det i två fall varit medlemmar som har tagit över:

- Lgh 54 Karin och Roger Borchers (medlemmar) har tagit över efter Niklas Bommelin och Maria Bilkenroth (utträde).
- Lgh 62 Thomas Grabe och Susann Karlsson har beviljats inträde efter att ha förvärvat Karin och Roger Borchers lägenhet
- Lgh 51 Christofer Halldin (medlem) har tagit över efter Jenny Ivarsson (utträde).

Styrelsen har under 2019 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 Jenny Ivarsson 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

I köket härskar

- Pia Hedstrand
- Carmen Fernández

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:

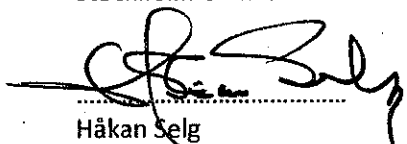
Handelsbanken fast	4 000 000
SEB rörligt	<u>4 291 635</u>
Totalt	<u>8 291 635</u>

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

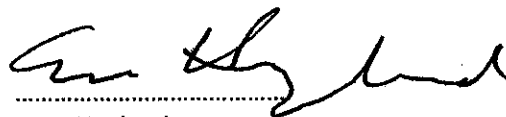
Föreningen har på stadgeenligt sätt gjort avsättning till fonden för yttre underhåll med 220 000 kr.


Styrelsen föreslår att årets resultat -197 076 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 8 mars 2019


.....
Håkan Selg


.....
Staffan Hedstrand


.....
Sven Haglund


.....
Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING

	190101-191231	180101-181231	170101-171231	Budget 2019	Budget 2020
<u>Driftsintäkter</u>					
Avgifter	1 461 276	1 461 416	1 461 276	1 461 000	1 461 000
Hysesintäkter	610 089	594 412	574 032	605 000	600 000
Utdelning ej skattepliktig	9 962	9 962	8 347	0	0
Övriga ersättningar	869 473				
Summa driftsintäkter	2 950 800	2 065 790	2 043 655	2 066 000	2 061 000
<u>Driftskostnader</u>					
Fastighetsägareföreningen	-5 142	-5 082	-4 997	-5 000	-5 200
Förvaltning	-34 500	-22 304	-28 925	-30 000	-30 000
Medlemsrivsel	-25 828	-22 997	-15 517	-25 000	-25 000
Övr förvaltningskostn	-63 839	-18 993	-31 163	-30 000	-30 000
Vatten och avlopp	-57 311	-62 274	-50 184	-50 000	-50 000
Fjärrvärme	-457 675	-457 968	-439 898	-460 000	-460 000
Elektricitet	-107 712	-127 154	-104 909	-130 000	-100 000
Kabel-TV o fiber	-14 596	-322 816	-44 673	-30 000	-15 000
Sophämtning	-58 324	-56 342	-49 172	-60 000	-60 000
Städning	-74 549	-64 966	-59 384	-65 000	-65 000
Sotning/besiktning	0	0	0	0	0
Rep & underh gården	-66	0	0	-15 000	-15 000
Rep & underh el	-7 715	-320	-399	-5 000	-5 000
Rep & underh hissar	-50 500	-44 016	-37 369	-40 000	-40 000
Rep & underh lås/stängare	-7 495	-64 678	-24 423	-5 000	-5 000
Rep & underh tvättstuga	-35 732	-13 617	-11 117	-40 000	-40 000
Rep & underh VVS	-182 496	-324 769	-36 575	-250 000	-250 000
Rep & underh fasad	-57 627	-39 379	-207 466	-350 000	-600 000
Rep & underh trapphus	-12 957	-25 375	-6 529	-5 000	-5 000
Rep & underh övrigt	-331 525	-137 024	-14 644	-350 000	-200 000
Försäkringspremier	-49 969	-40 354	-56 031	-50 000	-50 000
Skatt	-106 345	-110 496	-100 296	-110 000	-110 000
Summa driftskostnader	-1 741 903	-1 960 924	-1 323 671	-2 105 000	-2 160 200
Resultat före avskrivningar	1 208 897	104 866	719 984	-39 000	-99 200
<u>Avskrivningar</u>					
Avskrivn byggnader	-200 000	0	-350 000	0	0
Summa avskrivningar	-200 000	0	-350 000	0	0
<u>Finansiella intäkter</u>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	0	0	0	0	0
<u>Finansiella kostnader</u>					
Ränta Handelsbanken fast	-67 600	-67 600	-67 600	-68 000	-68 000
Ränta SEB rörlig	-48 900	-35 871	-55 831	-40 000	-50 000
Ränta SEB fast	0	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-116 500	-103 471	-123 431	-108 000	-118 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	892 397	1 395	246 553	-147 000	-217 200
<u>Bokslutsdispositioner</u>					
Utnyttjande av repfond	0	218 605	0	0	437 200
Fondavsättning	-1 089 473	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Summa bokslutsdispositioner	-1 089 473	-1 395	-220 000	-220 000	217 200
<u>Resultat</u>					
Redovisat resultat	-197 076	0	26 553	-367 000	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<u>Likvida medel</u>			
Plusgiro	940 643	1 035 457	726 217,44
Nordea sparkonto	46 384	46 384	46 384,75
Summa likvida medel	987 027	1 081 841	772 602
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Uppl int o förutbet kostn	104 186	79 417	61 006
Övriga kortfristiga fordringar	890 383	0	0
Summa kortfristiga fordringar	994 569	79 417	61 006
Summa omsättningstillgångar	1 981 596	1 161 258	833 608
<u>Fastighet</u>			
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 338,67
Ackumulerade avskrivningar	-4 749 740	-4 549 740	-4 549 740
Summa fastigheter	9 002 599	9 202 599	9 202 599
SUMMA TILLGÅNGAR	10 984 195	10 363 857	10 036 207

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Skulder</u>			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skatteskulder	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-256 862	-181 003	-184 151
Övriga upplupna kostnader (2990)	-396 573	-511 151	-167 908
Övriga kortfristiga skulder	-50 850	-50 850	-31 350
Summa kortfristiga skulder	-704 285	-743 004	-383 409
<u>Långfristiga skulder</u>			
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 291 635	-4 524 975	-4 558 315
Summa långfristiga skulder	-8 291 635	-8 524 975	-8 558 315
Summa skulder	-8 995 920	-9 267 979	-8 941 724
<u>Eget kapital</u>			
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-1 970 868	-881 395	-880 000
Balanserad vinst	926 102	926 102	952 655,00
Redovisat resultat	197 076	0	-26 553
Summa eget kapital	-1 988 275	-1 095 878	-1 094 483
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-10 984 195	-10 363 857	-10 036 207

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019

Stockholm den 14 mars 2020



Leo Odijk

Vald revisor