

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018.

De stora renoveringarna ligger bakom oss och vi ser inga behov av större insatser under överskådlig tid. Därmed inte sagt att det saknas uppgifter för det löpande underhållet. Styrelsens ambition är att åtgärda fel och slitage innan problemen hinner växa sig stora. Det tror vi gagnar både boendekvalitén och föreningens ekonomi.

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. Att ha pengar i kassan betyder att vi kan ta snabba beslut när intressanta möjligheter öppnar sig. Under 2018 har detta skett vid ett par tillfällen, och där vi har fått mycket underhåll för pengarna. Och skulle det blir pengar över så betalar vi av på våra lån.

Bland årets aktiviteter kan nämnas följande:

- Vi har påbörjat ett 3-årigt projekt av utbyte av stamventiler (totalt 97 st), ett trapphus per år
- Dragning av ny vattenledning som ansluter fastigheten till gatunätet (den gamla var original från 1909)
- Installation av aggregat för eliminering av gaser (kväve och syre) i värmesystemet
- Installation av öppningsautomatik i entrédörrarna
- Installation av öppet fibernät
- Husbladet har kommit ut med fyra nummer.
- Kontakter med Norrmalmspolisen och information om vad vi kan göra för att förebygga inbrott
- Uppdatering av föreningens stadgar i enlighet med nya regelverk
- Arbetet med att åtgärda skadorna på fasaden under terrassbalkongerna har påbörjats, fortsättning i vår.
- Renovering av de gemensamma utrymmena i anslutning till bastun sattes igång i slutet av året
- Inkoppling av luftrenare i soprumsgången
- Gemensamma aktiviteter har som vanligt bestått av en stor gårdsfest med lite städning, samt gårdsglögg med riklig förtäring.

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

- Lgh 37 Lena Lindfors intr., Ola Johnsson och Elin Olsson uttr.

Styrelsen har under 2018 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 Karin Pålsson

I valberedningen har ingått Roger Borchers och Britta Olsson.

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 88 734 000 kr, varav 54 658 000 kr markvärde och 34 076 000 kr byggnadsvärde.

Föreningens lånebild var vid årets slut följande:

Handelsbanken fast	4 000 000
SEB rörligt	<u>4 524 975</u>
Totalt	<u>8 524 975</u>


Som säkerhet för dessa lån har ställts pantar 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 0 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 8 mars 2019


Håkan Selg


Sven Haglund


Staffan Hedstrand


Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING

	180101-181231	170101-171231	160101-161231	Budget 2018	Budget 2019
<u>Driftsintäkter</u>					
Avgifter	1 461 416	1 461 276	1 461 389	1 461 000	1 461 000
Hysesintäkter	594 412	574 032	546 684	603 000	605 000
Utdelning ej skattepliktig	9 962	8 347	10 770	8 000	0
Summa driftsintäkter	2 065 790	2 043 655	2 018 843	2 072 000	2 066 000
<u>Driftskostnader</u>					
Fastighetsägareföreningen	-5 082	-4 997	-4 950	-5 000	-5 000
Förvaltning	-22 304	-28 925	-17 047	-30 000	-30 000
Medlemstrivsel	-22 997	-15 517	-13 077	-20 000	-25 000
Övr förvaltningskostn	-18 993	-31 163	-76 333	-30 000	-30 000
Vatten och avlopp	-62 274	-26 118	-48 380	-50 000	-50 000
Fjärrvärme	-457 968	-439 898	-458 354	-460 000	-460 000
Elektricitet	-127 154	-104 909	-98 006	-105 000	-130 000
Kabel-TV o fiber	-322 816	-44 673	-49 020	-250 000	-30 000
Sophämtning	-56 342	-49 172	-55 245	-60 000	-60 000
Städning	-64 966	-59 384	-62 298	-60 000	-65 000
Sotning/besiktning	0	0	0	0	0
Rep & underh gården	0	0	-4 088	-15 000	-15 000
Rep & underh el	-320	-399	-10 111	-5 000	-5 000
Rep & underh hissar	-44 016	-37 369	-36 675	-35 000	-40 000
Rep & underh lås/stängare	-64 678	-24 423	-1 794	-80 000	-5 000
Rep & underh tvättstuga	-13 617	-11 117	-6 012	-40 000	-40 000
Rep & underh VVS	-324 769	-36 575	-7 769	-535 000	-250 000
Rep & underh fasad	-39 379	-207 466	-30 516	-30 000	-350 000
Rep & underh trapphus	-25 375	-6 529	-154 436	-5 000	-5 000
Rep & underh övrigt	-137 024	-14 644	-20 728	-50 000	-350 000
Försäkringspremier	-40 354	-56 031	-52 177	-20 000	-50 000
Fastighetsskatt	-110 496	-100 296	-93 542	-100 000	-110 000
Summa driftskostnader	-1 960 924	-1 299 605	-1 300 558	-1 985 000	-2 105 000
Resultat före avskrivningar	104 866	744 050	718 285	87 000	-39 000
<u>Avskrivningar</u>					
Avskrivn byggnader	0	-350 000	-500 000	0	0
Summa avskrivningar	0	-350 000	-500 000	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	-35 871	-55 831	-89 466	-60 000	-40 000
Ränta SEB fast	0	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-103 471	-123 431	-157 066	-128 000	-108 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 395	270 619	61 219	-41 000	-147 000
<u>Bokslutsdispositioner</u>					
Utnyttjande av repfond	218 605	0	0	0	0
Fondavsättning	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Summa bokslutsdispositioner	-1 395	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
<u>Resultat</u>					
Redovisat resultat	0	50 619	-158 781	-261 000	-367 000

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<u>Likvida medel</u>			
Plusgiro	1 035 457	726 217,44	453 267,52
Nordea sparkonto	46 384	46 384,75	46 384,75
Summa likvida medel	1 081 841	772 602	499 652
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Uppl int o förutbet kostn	79 417	61 006	82 052
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	79 417	61 006	82 052
<u>Summa omsättningstillgångar</u>	1 161 258	833 608	581 704
<u>Fastighet</u>			
Fastighet	13 752 339	13 752 338,67	13 752 338,67
Ackumulerade avskrivningar	-4 549 740	-4 549 740	-4 199 740
Summa fastigheter	9 202 599	9 202 599	9 552 599
SUMMA TILLGÅNGAR	10 363 857	10 036 207	10 134 303

SKULDER OCH EGET KAPITALSkulderKortfristiga skulder

Skatteskulder	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-181 003	-184 151	-149 462
Övriga upplupna kostnader (2990)	-511 151	-143 842	-163 906
Övriga kortfristiga skulder	-50 850	-31 350	-31 350
Summa kortfristiga skulder	-743 004	-359 343	-344 718

Långfristiga skulder

Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 524 975	-4 558 315	-4 941 655
Summa långfristiga skulder	-8 524 975	-8 558 315	-8 941 655
<u>Summa skulder</u>	-9 267 979	-8 917 658	-9 286 373

Eget kapital

Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-881 395	-880 000	-660 000
Balanserad vinst	926 102	952 655,00	793 871,06
Redovisat resultat	0	-50 619	158 784
Summa eget kapital	-1 095 878	-1 118 549	-847 930

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-10 363 857	-10 036 207	-10 134 303
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Beräknat resultat	0	0	0
-------------------	---	---	---

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018

Stockholm den 15 mars 2019


Leo Odijk

Vald revisor