

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017.

Verksamhetsåret har utmärkts av en hög nivå på aktiviteterna även om de inte lämnat så djupa spår i föreningskassan. Vi har därför gjort en extra amortering med 350 000 kr av föreningens lån.

Bland årets aktiviteter kan vi nämna följande:

- Vi har infört årliga rutiner för brandskydd
- Fuktproblemen i 50ans entré har åtgärdats och marmoreringen är återställd
- Fasaden mot grannfastigheten Rörstrandsgatan 62 har reparerats
- En konsult har anlåtats för omförhandling av vissa av föreningens avtal. Vi har därigenom kunnat sänka kostnaderna för hissunderhåll, fastighetsförsäkring och kabel-TV.
- Husbladet har kommit ut med fyra nummer.
- Vi har infört regler om vad som får förvaras i trapphusen. Detta initierades av en motion vid förra årsstämman som följdes upp med en enkätundersökning bland medlemmarna.
- Som ett resultat av våra skrivelser har Trafikverket under året uppfört bullerdämpande skärmar framför reservkraftaggregaten på andra sidan Klarastrandsleden.
- Beslut har fattats om installation av fiberbaserat fastighetsnät. Beslutet föregicks av en grundlig beredning av frågan inklusive medlemmöte och medlemsenkät.
- Under hösten gjordes en högtrycksspolning av köksstammarna.
- Sedan i somras har sopherteringen utmärkts av kraftiga störningar som krävt mycket uppmärksamhet från styrelsen. Situationen är fortfarande otillfredsställande.
- 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 27 John Williamsson och Martina Lisinge intr., Mats och Madeleine Börjesson uttr.
- Lgh 14 Marcus Adamsson och Mirsini Doutsis intr., Gustaf Forsberg och Mathilda Prpic uttr.
- Lgh 67 Parham Abuhamzeh intr., Stina Tang och Daniel Yen uttr.

Styrelsen har under 2017 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 Christofer Halldin 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
- John Walton
- 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>4 558 315</u>
Totalt	<u>8 558 315</u>

Som säkerhet för dessa lån har ställts panter 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 26 553 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 8 mars 2018



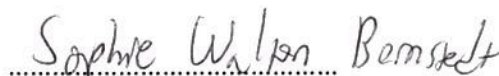
Håkan Selg



Sven Haglund



Staffan Hedstrand



Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING

	170101-171231	160101-161231	150101-151231	Budget 2017	Budget 2018
<u>Driftsintäkter</u>					
Avgifter	1 461 276	1 461 389	1 461 344	1 461 000	1 461 000
Hysesintäkter	574 032	546 684	544 792	571 900	603 000
Utdelning ej skattepliktig	8 347	10 770	9 693	6 000	8 000
<u>Summa driftsintäkter</u>	<u>2 043 655</u>	<u>2 018 843</u>	<u>2 015 829</u>	<u>2 038 900</u>	<u>2 072 000</u>
<u>Driftskostnader</u>					
Fastighetsägareföreningen	-4 997	-4 950	-4 950	-6 000	-5 000
Förvaltning	-28 925	-17 047	-24 631	-25 000	-30 000
Medlemstrivsel	-15 517	-13 077	-13 875	-20 000	-20 000
Övr förvaltningskostn	-31 163	-76 333	-4 552	-25 000	-30 000
Vatten och avlopp	-50 184	-48 380	-45 659	-50 000	-50 000
Fjärrvärme	-439 898	-458 354	-431 272	-460 000	-460 000
Elektricitet	-104 909	-98 006	-84 853	-100 000	-105 000
Kabel-TV avgifter	-44 673	-49 020	-47 924	-50 000	-250 000
Sophämtning	-49 172	-55 245	-50 151	-60 000	-60 000
Städning	-59 384	-62 298	-58 474	-60 000	-60 000
Sotning/besiktning	0	0	0	0	0
Rep & underh gården	0	-4 088	-11 540	-15 000	-15 000
Rep & underh el	-399	-10 111	-1 554	-5 000	-5 000
Rep & underh hissar	-37 369	-36 675	-26 041	-35 000	-35 000
Rep & underh lås/stängare	-24 423	-1 794	-7 182	-15 000	-80 000
Rep & underh tvättstuga	-11 117	-6 012	-437	-40 000	-40 000
Rep & underh VVS	-36 575	-7 769	-15 355	-30 000	-535 000
Rep & underh fasad	-207 466	-30 516	-522 207	-200 000	-30 000
Rep & underh trapphus	-6 529	-154 436	0	-5 000	-5 000
Rep & underh övrigt	-14 644	-20 728	-46 632	-50 000	-50 000
Försäkringspremier	-56 031	-52 177	-49 829	-52 000	-20 000
<u>Fastighetsskatt</u>	<u>-100 296</u>	<u>-93 542</u>	<u>-100 032</u>	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
<u>Summa driftskostnader</u>	<u>-1 323 671</u>	<u>-1 300 558</u>	<u>-1 547 150</u>	<u>-1 403 000</u>	<u>-1 985 000</u>
<u>Resultat före avskrivningar</u>	<u>719 984</u>	<u>718 285</u>	<u>468 679</u>	<u>635 900</u>	<u>87 000</u>
<u>Avskrivningar</u>					
Avskrivn byggnader	-350 000	-500 000	0	-250 000	0
<u>Summa avskrivningar</u>	<u>-350 000</u>	<u>-500 000</u>	<u>0</u>	<u>-250 000</u>	<u>0</u>
<u>Finansiella intäkter</u>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
<u>Summa finansiella intäkter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Finansiella kostnader</u>					
Ränta Handelsbanken fast	-67 600	-67 600	-96 100	-65 000	-68 000
Ränta SEB rörlig	-55 831	-89 466	-75 343	-95 000	-60 000
Ränta SEB fast	0	0	0	0	0
<u>Summa finansiella kostnader</u>	<u>-123 431</u>	<u>-157 066</u>	<u>-171 443</u>	<u>-160 000</u>	<u>-128 000</u>
<u>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</u>	<u>246 553</u>	<u>61 219</u>	<u>297 236</u>	<u>225 900</u>	<u>-41 000</u>
<u>Bokslutsdispositioner</u>					
Utnyttjande av repfond	0	0	0	0	0
Fondavsättning	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
<u>Summa bokslutsdispositioner</u>	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
<u>Resultat</u>					
<u>Redovisat resultat</u>	<u>26 553</u>	<u>-158 781</u>	<u>77 236</u>	<u>5 900</u>	<u>-261 000</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<u>Likvida medel</u>			
Plusgiro	726 217,44	453 267,52	482 232
Nordea sparkonto	46 384,75	46 384,75	46 385
Summa likvida medel	772 602	499 652	528 617
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Uppl int o förutbet kostn	61 006	82 052	73 443
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	61 006	82 052	73 443
Summa omsättningstillgångar	833 608	581 704	602 060
<u>Fastighet</u>			
Fastighet	13 752 338,67	13 752 338,67	13 752 339
Akkumulerade avskrivningar	-4 549 740	-4 199 740	-3 699 740
Summa fastigheter	9 202 599	9 552 599	10 052 599
SUMMA TILLGÅNGAR	10 036 207	10 134 303	10 654 659
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<u>Skulder</u>			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skatteskulder	0	0	0
Förutbet avgifter/hyror	-184 151	-149 462	-241 070
Övriga upplupna kostnader	-167 908	-163 906	-185 220
Övriga kortfristiga skulder	-31 350	-31 350	0
Summa kortfristiga skulder	-383 409	-344 718	-426 290
<u>Långfristiga skulder</u>			
Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-4 558 315	-4 941 655	-5 500 000
Summa långfristiga skulder	-8 558 315	-8 941 655	-9 500 000
Summa skulder	-8 941 724	-9 286 373	-9 926 290
<u>Eget kapital</u>			
Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-880 000	-660 000	-440 000
Balanserad vinst	952 655,00	793 871,06	929 452
Redovisat resultat	-26 553	158 784	-77 236
Summa eget kapital	-1 094 483	-847 930	-728 369
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-10 036 207	-10 134 303	-10 654 659
Beräknat resultat	0	0	0

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017

Stockholm den 12 mars 2018


Leo Odijk

Vald revisor