



Brf Kadetten 25

**Årsredovisning
och
Förvaltningsberättelse

2024**

Bostadsrättsföreningen Kadetten 25

Förvaltningsberättelse för Brf Kadetten 25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 25 avger härmed sin förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Verksamheten

Styrelsens förvaltning har varit fortsatt aktiv med 11 protokollförda möten. Årets stora projekt var renoveringen av tvättstugan med nya ytskikt och som uppgraderades med moderna, energisnåla maskiner. Renoveringen föregicks av en enkät för att kartlägga hur tvättstugan användes så att den skulle täcka det behov som finns.

Ett annat projekt har varit att digitalisera bokföringen. Nu mottages fakturorna digitalt och kommer in direkt i bokföringen, vilket minskar den manuella hanteringen avsevärt.

Föreningen har installerat en hjärtstartare. Den hänger vid dörren till gården i 50:ans trapphus. Hjärtstartaren demonstrerades vid gårdsglöggen i december.

Huset har fått en ny mobiltelemast på taket. Mobilteleoperatören Tre håller på att installera masten och det innebär 86 000 kr mer i hyresintäkter per år

I början av 2024 gick hyresgästen Bzzt, som hyrde hörnlokalen, i konkurs. Under årets fem första månader stod lokalen tom under tiden vi letade efter lämplig hyresgäst. Till slut bestämde styrelsen att hyra ut till ett företag som heter Forgive AB. Det är ett företag som ägnar sig åt samtalsterapi.

Ett projekt som påbörjas under 2025 är att planera om soprumsgången. Från 2027 kommer lagkrav på Fastighetsnära insamling av papper, plast, metall och glas. Detta föranleder oss att ta ett helhetsgrepp på grovsopor, återvinning, matavfall, cykeltvätt och soprumsgång. Tanken är att göra om det till något som mera passar dagen behov.

Styrelsen har, med stöd av stadgarna, beslutat att pant och överlåtelse-avgift ska tas ut enligt gällande prisbasbelopp. Överlåtelser och pantsättningar innebär administrativt arbete för styrelsen och är kutym i stort sätt i alla bostadsrättsföreningar. Detta beslut togs 2024-05-21 och gäller alla pantsättningar och överlåtelser efter detta datum.

Bland övriga aktiviteter 2024 kan nämnas:

- Husbladet har kommit ut med tre nummer. Husbladet har från och med nummer 101 fått ny redaktör, Sophie Walton-Bernstedt
- Den gemensamma städdagen/gårdsfesten liksom Gårdsglöggen genomfördes traditionsenligt med stort deltagande.
- Tryckstegringspumpen (som höjer trycket i vattenledningarna) har bytts ut.
- Barnvagnsramp har installerats i 60:ans trapphus

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

- Lgh 66 Mikael och Carina Åkerström intr., Nadine Ekstrand och Fredrik Roos uttr.
- Lgh 41 Emil Adamsson och Sanna Johansson intr., Linnea och Anton Wängberg uttr.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter: Sven Haglund/ordförande
Staffan Hedstrand/kassör
Sophie Walton Bernstedt/sekreterare
Annette O'Riordan/övrig ledamot
Linnéa Wängberg/övrig ledamot
Suppleanter: Svante Algovik Nystrand
Linus Åhs

I valberedningen har ingått Håkan Selg 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
- Pia Hedstrand

För köket ansvarar

- Pia Hedstrand
- Carmen Fernández
- Jenny Larruy

Redaktionen för Husbladet består av

- Pia Hedstrand
- Sophie Walton Bernstedt

Hemsidan underhålls av Staffan Hedstrand.

Hjälper till i den tekniska förvaltningen gör

- Eddie Persson
- Roger Borchers
- Håkan Selg

Föreningens glöggrecept förvaltas av Roger Borchers.

Den finansiella situationen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger marken som huset står på. Fastigheten 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	3 883 270
Totalt	7 883 270

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

220 000 kr har avsatts till fonden för yttre underhåll.

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

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021.

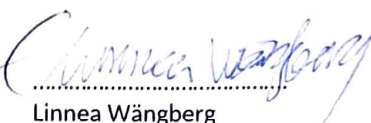
Flerårsöversikt

Från och med årsredovisning för 2023 är gällande en långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen, bland annat genom olika nyckeltal. Samtliga nyckeltal för föreningen kan tolkas som bra eller mycket bra.

Nyckeltal BRF Kadetten 25							
Nyckeltal	Beräkningsformel	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	Årsavgifter / Total boyta	512	512	512	512	551	591
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	Långfristiga lån / Total boyta	2 906	3 243	3 085	3 069	2 860	2 743
Sparande/kvm (kr/kvm)	Planerat underhåll / Total boyta	692	1 075	327	312	287	469
Räntekänslighet	Långfristiga lån x 1% / Årsavgifter	6 %	6 %	6 %	6 %	5 %	5 %
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	Visar föreningens energikostnader (kostnader för uppvärmning, el och vatten) / Total boyta	218	195	228	233	256	281
Riktlinjer							
* Skuldsättning/kvm: 0-5000 kr/kvm räknas som mycket bra							
* Sparande/kvm: Sparandet bör vara ca 300 kr/kvm							
* Räntekänslighet är ett mått som visar hur mycket BRF måste höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. 5-9 är normalt (bra)							
* Energikostnad/kvm: Normalvärdet för energikostnad är ca 200 kr/kvm							

Stockholm 24 mars 2025


Sven Haglund


Linnea Wängberg


Annette O'Riordan


Staffan Hedstrand


Sophie Walton Bernstedt

RESULTATRÄKNING 2024

	240101-241231	230101-231231	220101-221231	Budget 2024	Budget 2025
Driftsintäkter					
Avgifter	1 685 433	1 570 879	1 461 276	1 680 480	1 680 480
Hysesintäkter	714 109	703 069	672 188	675 000	830 700
Utdelning ej skattepliktig	11 470	10 770	12 386	12 000	11 500
Övriga ersättningar	3 152	53 706	104 752		
Summa driftsintäkter	2 414 164	2 338 424	2 250 602	2 367 480	2 522 680
Driftskostnader					
Fastighetsägareföreningen	-5 681	-5 730	-5 162	-6 000	-6 000
Förvaltning	-28 832	-20 566	-38 000	-35 000	-35 000
Medlemstrivsel	-16 091	-27 136	-18 937	-30 000	-30 000
Övr förvaltningskostn	-47 612	-46 841	-156 591	-20 000	-20 000
Vatten och avlopp	-123 132	-87 851	-76 746	-120 000	-144 000
Fjärrvärme	-585 659	-535 315	-466 172	-590 000	-622 000
Elektricitet	-94 216	-107 522	-122 681	-120 000	-100 000
Kabel-TV o fiber	0	-25 769	-31 181	0	0
Fibernät	-37 380	-46 725	-21 906	-35 000	-38 000
Sophämtning	-98 766	-93 229	-80 973	-110 000	-105 200
Städning	-80 436	-59 436	-67 136	-65 000	-65 000
Sotning/besiktning	0	0	0	0	0
Försäkringspremier	-58 001	-52 764	-48 438	-55 000	-60 000
Fastighetsavgift	-141 612	-115 183	-126 629	-130 000	-151 000
Summa driftskostnader	-1 317 418	-1 224 067	-1 260 552	-1 316 000	-1 376 200
Kostnader för reparationer och underhåll					
El	-2 250	-5 747	-30 708	-5 000	-5 000
Gården	0	0	0	-5 000	-5 000
Hissar	-103 302	-68 791	-167 141	-70 000	-70 000
Lås/stängare	-2 481	-46 092	-9 961	-10 000	-10 000
Tvättstuga	-642 404	-2 132	-7 246	-900 000	-5 000
VVS	-13 769	-57 077	-16 461	-20 000	-70 000
Tak och fasad	-73 409	-5 484	-217 900	-20 000	-20 000
Trapphus	-31 000	0	-46 702	-5 000	-5 000
Hörnlokalen	0	0	-130 415	0	0
Kontorslokalen, 58:an	0	-18 399	0	0	0
Hjärtstartare	-20 250	0	0	0	0
Soputrymme	0	0	0	0	-296 000
Övriga reparationer	-28 756	-41 860	-5 280	-25 000	-70 000
Summa underhållskostnader	-917 621	-245 582	-631 814	-1 060 000	-556 000
Resultat före avskrivningar	179 125	868 775	358 236	-8 520	590 480
Avskrivningar					
Avskrivn byggnader	-200 000	-200 000	0	0	0
Summa avskrivningar	-200 000	-200 000	0	0	0
Finansiella intäkter					
Ränteintäkter	14 124	14 418	0	10 000	10 000
Summa finansiella intäkter	14 124	14 418	0	10 000	10 000
Finansiella kostnader					
Ränta Handelsbanken fast	-177 200	-121 376	-43 200	-122 000	-180 000
Ränta SEB rörlig	-180 731	-187 737	-57 457	-190 000	-190 000
Summa finansiella kostnader	-357 931	-309 113	-100 657	-312 000	-370 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-364 682	374 080	257 579	-320 520	220 480
Bokslutsdispositioner					
Utnyttjande av repfond	584 682	0	0	540 520	0
Fondavsättning	-220 000	-374 080	-257 579	-220 000	-220 000
Summa bokslutsdispositioner	364 682	-374 080	-257 579	320 520	-220 000
Resultat					
Redovisat resultat	0	0	0	0	480

BALANSRÄKNING 2024**TILLGÅNGAR**

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel			
Plusgiro	357 287	370 120	1 082 674
Nordea sparkonto	778 479	764 356	46 384
Summa likvida medel	1 135 766	1 134 476	1 129 058
Kortfristiga fordringar			
Uppl int o förutbet kostn	93 248	91 400	104 092
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	20 910
Summa kortfristiga fordringar	93 248	91 400	125 002
Summa omsättningstillgångar	1 229 014	1 225 876	1 254 060
Fastighet			
Fastighet	13 752 339	13 752 339	13 752 339
Ackumulerade avskrivningar	-5 549 740	-5 349 740	-5 149 740
Summa fastighet	8 202 599	8 402 599	8 602 599
SUMMA TILLGÅNGAR	9 431 613	9 628 475	9 856 659

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Kortfristiga skulder**

Skatteskulder	0	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	-335 311	-204 923	-175 998
Övriga upplupna kostnader	-811 477	-473 705	-506 354
Övriga kortfristiga skulder	-109 163	-76 163	-76 163
Summa kortfristiga skulder	-1 255 951	-754 791	-758 515

Långfristiga skulder

Handelsbanken fast	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
SEB rörlig	-3 824 935	-4 158 275	-4 756 815
Summa långfristiga skulder	-7 824 935	-8 158 275	-8 756 815

Summa skulder

-9 080 886	-8 913 066	-9 515 330
------------	------------	------------

Eget kapital

Inbetalda grundavgifter	-1 140 585	-1 140 585	-1 140 585
Fond yttre underhåll	-333 320	-698 002	-323 922
Balanserad vinst	1 123 178	1 123 178	1 123 178
Redovisat resultat	0	0	0
Summa eget kapital	-350 727	-715 409	-341 329

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

-9 431 613	-9 628 475	-9 856 659
------------	------------	------------

Resultat	0	0
----------	---	---

Kassaflödesanalys BRF Kadetten 25

2024

Likvida medel (Plusgirot + sparkontot) vid årets början	1 134 476
+ Resultat före avskrivningar	179 125
+ Finansiella intäkter	14 124
- Finansiella kostnader	-357 931
-Amortering	-333 340
Deposition Forgive 1 kvartalshyra	33 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-1 848
Förutbetalda hyror och avgifter	130 388
Konto 2440 Leverantörsskulder	358 464
Konto 2990 Övr Uppl kostnader	-20 691
 = Likvida medel vid årets slut	 1 135 767

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i övrigt avseende Brf Kadetten 25 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024

Stockholm den 10 april 2025



Leo Odijk

Vald revisor