

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Kadetten 3

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-26 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikkel Preisler	Ordförande/avförd enl bolagsverket 130218
Anders Österling	Kassör / avförd enl bolagsverket 130218
Jan Eugénsson	Sekreterare
Sara Söderström	Ledamot
Moa Knuuttila från 2012-05-21/130218	Ledamot / enligt bolagsverket ledamot 130218
Erik Garsten från 2012-11-28/130218	Ledamot / enligt bolagsverket ledamot 130218
Henrik Rand från 2012-11-28/130218	Suppleant / enligt bolagsverket ledamot 130218
Wendy Rosenqvist	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, revisorssuppleant har varit Henrik Rand

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jan Eugénsson.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-21
Extra stämma hölls den 2012-11-28

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av Kents Rör & Fastighetsservice

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 34 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året

Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostäder

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Vår och höststädning
- Anticimex genomförda vådrumsbesiktning där många lägenheter fick anmärkning 2
- Vattenskader?

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Planerar att enligt godkännande på tidigare föreningsstämma upplåta råvind i gathuset

HS

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 38 400 000kr varav 20 600 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 400 000kr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	657	684	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 821	3 753	3 883	3 900	3 548
Elkostnad/kvm totalyta	42	52	49	50	44
Värmekostnad/kvm totalyta	203	182	195	165	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	23	20	21	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-444 840
Reservering fond yttre underhåll	-115 200
årets förlust	-411 252
	-971 292

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-971 292

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

↳

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 075 178	1 071 887
Övriga rörelseintäkter		20 974	5 300
		1 096 152	1 077 187
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-142 032	-135 464
Driftskostnader		-200 538	-164 521
Taxebundna kostnader		-482 950	-469 444
Administrationskostnader		-187 808	-74 891
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-46 410	-44 268
Avskrivningar		-241 839	-241 839
		-1 301 577	-1 130 427
Rörelseresultat		-205 425	-53 240
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		758	3 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 500	-170 168
		-211 742	-167 036
Resultat efter finansiella poster		-417 167	-220 276
Justering statlig skatt		5 915	0
Årets resultat		-411 252	-220 276

45

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 894 882	13 129 745
Maskiner och Inventarier		7 362	14 338
		12 902 244	13 144 083
Summa anläggningstillgångar		12 902 244	13 144 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader	4	36 174	22 207
<i>Kassa och bank</i>		136 296	381 393
Summa omsättningstillgångar		172 470	403 600
Summa tillgångar		13 074 714	13 547 683

↳

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 110 301	6 110 301
Upplåtelseavgifter		325 941	325 941
Fond för yttre underhåll		771 948	656 748
		7 208 190	7 092 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-560 040	-224 564
Årets resultat		-411 252	-220 276
		-971 292	-444 840
Summa eget kapital		6 236 898	6 648 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 446 750	6 507 500
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		69 000	57 000
Förskott från kunder		4 440	0
Leverantörsskulder		71 618	150 450
Skatteskulder		84 393	87 673
Övriga skulder		2 750	2 750
Upplupna kostnader	7	88 986	20 859
Förutbetalda avgifter och hyror		69 879	73 301
Summa kortfristiga skulder		391 066	392 033
Summa eget kapital och skulder		13 074 714	13 547 683
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
		18 005 400	18 005 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

66

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar trapphus	10,00 %	10,00 %
Fönsterrenovering	10,00 %	10,00 %
Markanläggning	10,00 %	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %	10,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 008 742	1 008 792
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter bostäder	50 236	48 096
Hysesintäkter förråd	3 000	9 000
Hysesintäkter förråd, moms	7 200	0
	1 075 178	1 071 888

4)

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	6 886	0
Trapphus	9 713	0
Dörrar och lås	687	1 094
VA	18 980	21 164
Ventilation	0	8 273
El	3 198	8 453
Kabel-tv/bredband/porttele	0	400
Hissar	21 182	9 104
Tak	438	54 000
Fasader	0	4 044
Gård	3 013	1 994
Vattenskada	77 936	22 003
Övriga rep./underhåll	0	4 935
	142 033	135 464
Driftskostnader		
Förbrukn.mtrl fastighetskötsel	2 138	0
Fastighetsskötsel grundavtal	23 919	16 875
Trädgårdsskötsel	0	1 095
Snöröjning/sandning	14 300	14 850
Städning grundavtal	35 126	34 328
Serviceavtal	9 985	19 744
Hiss serviceavtal	12 579	14 113
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	2 779
Grovsopor	7 990	6 762
Fastighetsförsäkring	41 036	38 247
Kabel-tv	6 597	8 587
Bredband	2 248	0
Arvode teknisk förvaltning	40 732	0
Förbrukningsinventarier	2 194	0
Förbrukningsmaterial	1 247	6 339
Trivselkostnader	448	803
	200 539	164 522
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	73 839	90 804
Uppvärmning	355 617	318 778
Vatten	34 302	40 678
Sophämtning	19 192	19 184
	482 950	469 444

SS

Administrationskostnader

Hemsida	2 021	0
Administration, kontorsmateriel	3 181	1 200
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	1
Revisionsarvode extern revisor	12 750	13 050
Möteskostnader	0	1 250
Arvode ekonomisk förvaltning	48 943	44 636
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 875	0
Konsultarvoden	112 845	6 475
Bankkostnader	4 022	3 669
Medlems- och föreningsavgifter	2 171	4 610
	187 808	74 891

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	46 410	44 268
	46 410	44 268

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	49 983	49 983
Avskr fastighetsförbättringar	145 222	145 222
Avskr fönster	26 408	26 408
Avskr markanläggning	13 250	13 250
Avskr maskiner	6 976	6 976
	241 839	241 839

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Ingående avskrivningar	-1 927 293	-1 692 430
Årets avskrivningar	-234 863	-234 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 162 156	-1 927 293
Utgående redovisat värde	9 661 046	9 895 909
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	38 400 000	38 400 000
Bokfört värde byggnader	9 661 046	9 895 909
Bokfört värde mark	3 233 836	3 233 836
	12 894 882	13 129 745

ly

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalad försäkring	13 876	13 283
Förutbetalad kabel-TV	2 207	2 199
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	12 398	0
Förutbetalad Anticimex	7 334	6 725
Förutbetalad Binero	110	0
Förutbetald .se Direkt	249	0
	36 174	22 207

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	656 748	-224 564	-220 276
Reservering yttre fond			115 200	-115 200	
Disposition av föregående års resultat:				-220 276	220 276
Årets resultat					-411 252
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	771 948	-560 040	-411 252

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	2,61%	Rörligt	1 888 750	1 931 500
SEB	3,06%	Rörligt	2 016 500	2 016 500
SEB	3,06%	Rörligt	2 016 500	2 016 500
SEB-Bolån	3,00%	Rörligt	594 000	600 000
Avgår kortfristig del			-69 000	-57 000
			6 446 750	6 507 500

W

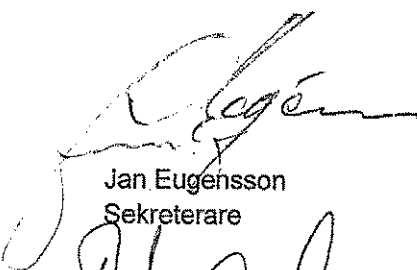
Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 800	12 800
Upplupet fastighetsskötsel	1 875	0
Upplupen kostnad vatten	2 685	7 063
Upplupna räntekostnader	1 058	996
Upplupen kostnad el	6 833	0
Upplupen kostnad värme	60 037	0
Upplupen kostnad städ	3 698	0
	88 986	20 859

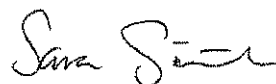
Stockholm den 6 15 2013



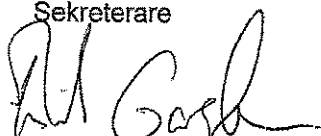
Moa Knuuttila
Ordförande



Jan Eugénsson
Sekreterare



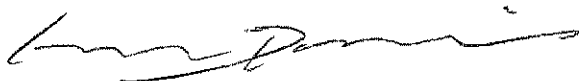
Sara Söderström
Ledamot



Erik Garsten
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 15 2013



Håkan Daniels
Revisor

BÄCKLUND & PARTNERS REVISION KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bif Kadetten 3
Org nr. 716425-8126

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bif Kadetten 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

BÄCKLUND & PARTNERS REVISION KB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bif Kadetten 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 22 maj 2013



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor