

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kadetten 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kadetten 3 byggdes 1912 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1737 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1000 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med försäljning av vindsutrymmen samt tvättstuga har fortgått under året.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Värmecentral	2004-2005
Trapphusrenovering	2009

Planerad åtgärd

Arbetet med att sälja vind och tvättstuga fortgår. Inväntar flertalet anbud att granska.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 33 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostad.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fam Kinell	Ordförande
Annelie Eck Arvstrand	Kassör
Christine Stålhane	Sekreterare
Roger Manfredson	Ledamot
Petter Björklén	Suppleant
Carl Sjögren	Suppleant
Helena Jacobson	Suppleant

Revisor har varit Sara Hjelmvik, revisorssuppleant har varit Gabriel Karlberg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/5 2016. Extrastämmor hölls den 20/1 samt 11/7 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 30 000 kr.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 57 000 000 kr varav 31 000 000kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 089 390	1 095 955	1 091 851	1 098 593
Resultat efter fin. Poster	-32 295	108 888	45 548	-401 084
Soliditet (%)	45	45	45	45
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	592	592
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 106	4 106	4 106	3 990
Elkostnad/kvm totalyta	21	27	34	38
Värmekostnad/kvm totalyta	192	181	184	205
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	22	25
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	19	19	19	84

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	983 300	-1 538 179	108 888	5 990 251
Reservering yttre fond			33 076	-33 076		0
Disposition av föregående års resultat:				108 888	-108 888	0
Årets resultat					-32 295	-32 295
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	1 016 376	-1 462 367	-32 295	5 957 956

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 429 291
reservering fond yttre underhåll	-33 076
årets förlust	-32 295
	-1 494 662
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 494 662
	-1 494 662

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 089 390	1 095 955
Summa rörelseintäkter		1 089 390	1 095 955
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-751 540	-724 748
Övriga externa kostnader	3	-177 799	-103 843
Arvoden och personalkostnader	4	-39 426	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 338	-72 514
Summa rörelsekostnader		-1 048 103	-901 105
Rörelseresultat		41 287	194 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 582	-85 986
Summa finansiella poster		-73 582	-85 962
Resultat efter finansiella poster		-32 295	108 888
Resultat före skatt		-32 295	108 888
Årets resultat		-32 295	108 888

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 473 261	12 538 885
Inventarier, verktyg och installationer	6	75 189	20 670
Summa materiella anläggningstillgångar		12 548 450	12 559 555
Summa anläggningstillgångar		12 548 450	12 559 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 825	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 773	46 157
Summa kortfristiga fordringar		52 598	46 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		705 736	632 192
Summa kassa och bank		705 736	632 192
Summa omsättningstillgångar		758 334	678 349
SUMMA TILLGÅNGAR		13 306 784	13 237 904

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 436 242	6 436 242
Fond för yttre underhåll		1 016 376	983 300
Summa bundet eget kapital		7 452 618	7 419 542
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 462 367	-1 538 179
Årets resultat		-32 295	108 888
Summa fritt eget kapital		-1 494 662	-1 429 291
Summa eget kapital		5 957 956	5 990 251
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		70 524	51 096
Skatteskulder		85 358	42 238
Övriga skulder		18 426	0
Förutbetalda avgifter och hyror		90 685	92 947
Upplupna kostnader	10	83 335	60 872
Summa kortfristiga skulder		348 828	247 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 306 784	13 237 904

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 008 742	1 008 742
Hysesintäkter bostäder	52 214	52 214
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter förråd	14 400	13 800
Pantförskrivningsavgift	3 554	3 340
Överlåtelseavgift	4 432	5 152
Öres- och kronutjämning	49	49
Återbetaln. all Framtid	0	6 660
Övriga rörelseintäkter	0	-1
	1 089 391	1 095 956

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	32 917	31 201
Snöröjning/sandning	9 375	6 026
Städning grundavtal	44 881	44 316
Övr besiktn/kontroll	12 544	940
Serviceavtal	12 272	11 847
Hiss serviceavtal	13 879	13 422
Tvättstuga	4 733	1 925
Trapphus	0	1 976
Soprum	3 728	0
Dörrar och lås	989	0
VA	10 888	0
Värme	8 401	9 081
El	3 911	0
Hissar	18 030	3 502
Portar	1 459	8 443
Fasader	14 213	2 060
Gård	650	4 165
Vattenskada	0	44 400
Övriga rep./underhåll	0	626
Elavgifter	36 143	48 028
Uppvärmning	333 815	317 319
Vatten	45 879	41 081
Sophämtning	27 408	24 516
Grovsopor	4 531	3 054
Fastighetsförsäkring	52 067	48 863
Kabel-tv	8 824	8 820
Arvode teknisk förvaltning	6 891	6 875
Kommunal fastighetsavgift	43 112	42 262
	751 540	724 748

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1 377	4 950
Bredband styrelsen	2 078	1 446
Administration, kontorsmateriel	700	1 986
Revisionsarvode extern revisor	39 750	13 450
Möteskostnader	7 960	800
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 717	49 592
Extradedb. ekonomisk förvaltn.	3 845	330
Konsultarvoden	37 859	21 875
Bankkostnader	2 257	614
Juridisk konsultation	26 306	3 850
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
	177 799	103 843

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	30 000	0
Sociala avgifter	9 426	0
	39 426	0

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Ingående avskrivningar	-2 518 153	-2 452 529
Årets avskrivningar	-65 624	-65 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 583 777	-2 518 153
Utgående redovisat värde	9 239 425	9 305 049
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	23 600 000
	57 000 000	48 400 000
Bokfört värde byggnader	9 239 425	9 305 049
Bokfört värde mark	3 233 836	3 233 836
	12 473 261	12 538 885

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 521	115 521
Inköp	68 233	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 754	115 521
Ingående avskrivningar	-94 851	-87 961
Årets avskrivningar	-13 714	-6 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 565	-94 851
Utgående redovisat värde	75 189	20 670

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	17 463	17 141
Förutbetalt serviceavtal	9 538	9 093
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 817	12 398
Förutbetald kabel-tv	2 267	2 206
Förutbetald snöröjning	4 688	4 688
Förutbetald hemsida	0	632
	46 773	46 158

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,67	3 mån rörlig	3 500 000	3 500 000
SEB	1,39	2017-02-28	3 500 000	3 500 000
			7 000 000	7 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	18 005 400	18 005 400
	18 005 400	18 005 400

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	26 500	13 000
Upplupen kostnad värme	49 308	44 219
Upplupen kostnad el	3 576	3 000
Upplupen kostnad VA	3 349	0
Upplupen kostnad låneräntor	601	653
	83 334	60 872

Stockholm den / 2017

Fam Kinell
Ordförande

Annelie Eck Arvstrand
Kassör

Christine Stålhane
Sekreterare

Roger Manfredson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Sara Hjelmvik
Auktoriserad revisor