

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Moa Knuuttila	Ordförande/avförd enl bolagsverket okt-13
Erik Garsten	Ordförande from okt-13
Anders Österling	Kassör / avförd enl bolagsverket 130218
Sara Söderström	Kassör enl bolagsverket 130218 tom okt-13
Henrik Rand	Kassör enl bolagsverket from okt-13
Jan Eugénsson	Sekreterare /avförd enl bolagsverket okt-13
Björn Kummeneje	Sekreterare/ enl bolagsverket sekreterare from okt-13
Sara Söderström	Ledamot (avgått pga flytt jan-14)
Moa Knuuttila	Ledamot / enligt bolagsverket ledamot 130218 tom okt-13
Erik Garsten	Ledamot / enligt bolagsverket ledamot 130218
Leif Herlitz	Ledamot /enl bolagsverket okt-13
Henrik Rand	Suppleant / enligt bolagsverket ledamot 130218
Wendy Rosenqvist	Suppleant /avförd enl bolagsverket okt-13
Helena Malmbor	Suppleant / enligt bolagsverket okt-13
Fabian Österman	Suppleant / enligt bolagsverket okt-13

Revisor har varit Håkan Daniels, revisorssuppleant har varit Petter Björklen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 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 Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Kents Rör & Fastighetservice.



Fastigheten

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

Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vår och höststädning
Vattenskador

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 400 000kr varav 23 600 000kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens avgifter täcker drift- och underhållskostnaderna för 2014. Inga stora investeringar föreligger. För att förbättra ekonomin undersöker styrelsen möjligheterna att konvertera råvinden till lägenhet och att konvertera tvättstugan till lägenhet och flytta ner tvättstugan till källaren. Konverteringen medför ökade intäkter för avgifter samt kapital till framtida underhåll.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	592	657	684
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 990	3 821	3 753	3 883	3 900
Elkostnad/kvm totalyta	38	42	52	49	50
Värmekostnad/kvm totalyta	203	203	182	195	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	20	23	20	21

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-971 292
Reservering fond yttre underhåll	-145 200
årets förlust	-401 084
	-1 517 576

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 517 576
--	------------

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 079 555	1 075 178
Övriga rörelseintäkter		19 038	20 974
		1 098 593	1 096 152
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-265 026	-142 032
Driftskostnader		-195 712	-200 538
Taxebundna kostnader		-485 857	-482 950
Administrationskostnader		-98 963	-187 808
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-41 140	-46 410
Avskrivningar		-232 112	-241 839
		-1 318 810	-1 301 577
Rörelseresultat		-220 217	-205 425
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		275	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 142	-212 500
		-180 867	-211 742
Resultat efter finansiella poster		-401 084	-417 167
Justering statlig skatt		0	5 915
Årets resultat		-401 084	-411 252

9

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 670 133	12 894 882
Maskiner och Inventarier	4	0	7 362
		12 670 133	12 902 244
Summa anläggningstillgångar		12 670 133	12 902 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 513	0
Förutbetalda kostnader	5	39 877	36 174
		46 390	36 174
<i>Kassa och bank</i>		181 272	136 296
Summa omsättningstillgångar		227 662	172 470
Summa tillgångar		12 897 795	13 074 714



Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 110 301	6 110 301
Upplåtelseavgifter		325 941	325 941
Fond för yttre underhåll		917 148	771 948
		7 353 390	7 208 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 116 492	-560 040
Årets resultat		-401 084	-411 252
		-1 517 576	-971 292
Summa eget kapital		5 835 814	6 236 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 791 750	6 446 750
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		12 000	69 000
Förskott från kunder		0	4 440
Leverantörsskulder		65 213	71 618
Skatteskulder		46 290	84 393
Övriga skulder		2 750	2 750
Upplupna kostnader	8	71 389	88 986
Förutbetalda avgifter och hyror		72 589	69 879
Summa kortfristiga skulder		270 231	391 066
Summa eget kapital och skulder		12 897 795	13 074 714
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
		18 005 400	18 005 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



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).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboks slutet avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

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

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Fastighetsförbättringar trapphus	20,00 %	20,00 %
Fönsterrenovering	10,00 %	10,00 %
Markanläggning	10,00 %	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %	10,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 008 742	1 008 742
Hysesintäkter bostäder	52 214	50 236
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter förråd	7 200	3 000
Hysesintäkter förråd, moms	5 400	7 200
	1 079 556	1 075 178

➤

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	0	6 886
Trapphus	0	9 713
Dörrar och lås	7 353	687
VA	5 949	18 980
EI	2 785	3 198
Hissar	15 431	21 182
Tak	0	438
Gård	1 122	3 013
Vattenskada	232 386	77 936
	265 026	142 033
Driftskostnader		
Förbrukn.mtrl fastighetskötsel	0	2 138
Fastighetsskötsel grundavtal	24 375	23 919
Snöröjning/sandning	5 569	14 300
Städning grundavtal	36 216	35 126
Serviceavtal	12 592	9 985
Hiss serviceavtal	7 930	12 579
Grovsopor	4 495	7 990
Fastighetsförsäkring	43 879	41 036
Kabel-tv	8 833	6 597
Bredband	0	2 248
Arvode teknisk förvaltning	48 624	40 732
Förbrukningsinventarier	0	2 194
Förbrukningsmaterial	3 199	1 247
Trivselkostnader	0	448
	195 712	200 539
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	66 074	73 839
Uppvärmning	355 506	355 617
Vatten	43 688	34 302
Sophämtning	20 589	19 192
	485 857	482 950
Administrationskostnader		
Hemsida	904	2 021
Administration, kontorsmateriel	566	3 181
Revisionsarvode extern revisor	13 075	12 750
Möteskostnader	2 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	49 592	48 943
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 300	1 875
Konsultarvoden	19 838	112 845
Bankkostnader	4 680	4 022
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	2 171
	98 963	187 808

5

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	41 140	46 410
	41 140	46 410

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	49 983	49 983
Avskr fastighetsförbättringar	145 222	145 222
Avskr fönster	28 346	26 408
Avskr markanläggning	1 198	13 250
Avskr maskiner	7 362	6 976
	232 111	241 839

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Ingående avskrivningar	-2 162 156	-1 927 293
Årets avskrivningar	-224 749	-234 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 386 905	-2 162 156
Utgående redovisat värde	9 436 297	9 661 046
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	20 600 000
	48 400 000	38 400 000
Bokfört värde byggnader	9 436 297	9 661 046
Bokfört värde mark	3 233 836	3 233 836
	12 670 133	12 894 882

Not 4 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 834	150 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 834	150 834
Ingående avskrivningar	-143 471	-136 495
Årets avskrivningar	-7 363	-6 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 834	-143 471
Utgående redovisat värde	0	7 363



Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	15 001	13 876
Förutbetald kabel-TV	2 208	2 207
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 398	12 398
Förutbetald Anticimex	7 613	7 334
Förutbetald Binero	550	110
Förutbetald .se Direkt	0	249
Förutbetald vatten	2 106	0
	39 876	36 174

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	771 948	-560 040	-411 252
Reservering yttre fond			145 200	-145 200	
Disposition av föregående års resultat:				-411 252	411 252
Årets resultat					-401 084
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	917 148	-1 116 492	-401 084

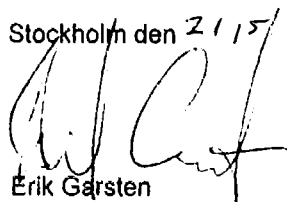
Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2,61%	3 mån rörlig	1 888 750	1 888 750
SEB	3,06%	3 mån rörlig	2 016 500	2 016 500
SEB	3,06%	3 mån rörlig	2 016 500	2 016 500
SEB	3,00%	3 mån rörlig	582 000	594 000
SEB	2,52	3 mån rörlig	300 000	0
Avgår kortfristig del			-12 000	-69 000
→			6 791 750	6 446 750


Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	12 800
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	1 875
Upplupen kostnad vatten	0	2 685
Upplupna räntekostnader	5 274	1 058
Upplupen kostnad el	5 928	6 833
Upplupen kostnad värme	47 186	60 037
Upplupen kostnad städ	0	3 698
	71 388	88 986

Stockholm den 21/5 2014


Erik Garsten
Ordförande


Henrik Rand
Kassör


Björn Kummeneje
Sekreterare


Leif Herlitz
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2014


Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kadetten 3 för år 2013.

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 2013 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.

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 Brf Kadetten 3 för år 2013.

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.

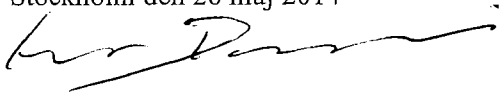
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 26 maj 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor