

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 1929 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1737 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1000 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av 34st medlemslägenheter varav 8st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Kents Rör & Fastighetsservice.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Douglas Haeger	Ordförande
Annelie Eck Arvstrand	Kassör
Malin Carlén	Sekreterare
Gabriella Nilsby	Ledamot
Erik Garstén	Ledamot
Helena Malmborg	Ledamot
Stefan Albinsson	Suppleant
Björn Kummeneje	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, revisorssuppleant har varit Mariah Andén.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/5 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny styrelse med bra engagemang
Stor ekonomistyrning
Förändring av i stort sett alla avtal
Hanterat och förändrat avskrivningar

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Värmecentral	2004-2005
Trapphusrenovering	2009

Planerad åtgärd

Undercentralen med stamventilen
Åtgärda lokala läckage på taket
Leda bort vatten till brunnar

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 400 000 kr varav 23 600 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 24 800 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 091 851	1 098 593	1 096 152	1 077 188
Resultat efter fin. Poster	45 548	-401 084	-417 167	-220 276
Soliditet (%)	45	45	48	49
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	592	592
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 106	3 990	3 821	3 753
Elkostnad/kvm totalyta	34	38	43	52
Värmekostnad/kvm totalyta	184	205	205	184
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	25	20	23
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	19	84	66	66

Enligt underhållsplanen uppgår årlig underhållskostnad till ca 120 kr/kvm.

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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 517 576
reservering fond yttre underhåll	-33 076
årets vinst	45 548
	-1 505 104
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 505 104

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 091 850	1 098 593
Summa rörelseintäkter		1 091 850	1 098 593
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-748 096	-984 536
Övriga externa kostnader	3	-80 290	-102 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 514	-232 112
Summa rörelsekostnader		-900 900	-1 318 810
Rörelseresultat		190 950	-220 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 484	-181 142
Summa finansiella poster		-145 402	-180 867
Resultat efter finansiella poster		45 548	-401 084
Resultat före skatt		45 548	-401 084
Årets resultat		45 548	-401 084

↪

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	12 604 509	12 670 133
Inventarier, verktyg och installationer	5	27 560	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 632 069	12 670 133

Summa anläggningstillgångar

12 632 069

12 670 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 333	39 877
Summa kortfristiga fordringar		39 333	46 390

Kassa och bank

Kassa och bank		433 826	181 272
Summa kassa och bank		433 826	181 272
Summa omsättningstillgångar		473 159	227 662

SUMMA TILLGÅNGAR

13 105 228

12 897 795

4)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 436 242	6 436 242
Fond för yttre underhåll		950 224	917 148
Summa bundet eget kapital		7 386 466	7 353 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 550 652	-1 116 492
Årets resultat		45 548	-401 084
Summa fritt eget kapital		-1 505 104	-1 517 576
Summa eget kapital		5 881 362	5 835 814
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	6 803 750
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-12 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	6 791 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	12 000
Förskott från kunder		500	0
Leverantörsskulder		54 709	65 213
Skatteskulder		41 378	46 290
Övriga skulder		0	2 750
Förutbetalda avgifter och hyror		48 244	72 589
Upplupna kostnader	9	79 035	71 389
Summa kortfristiga skulder		223 866	270 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 105 228	12 897 795
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
Summa ställda säkerheter		18 005 400	18 005 400
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

↳

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Avskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%	2,00%
Trapphus	0,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	10,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 008 742	1 008 742
Hysesintäkter bostäder	52 214	52 214
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter förråd	7 200	7 200
Hysesintäkter förråd, moms	0	5 400
Pantförskrivningsavgift	5 850	1 560
Överlåtelseavgift	4 200	8 400
Öres- och kronutjämning	49	50
Återbetaln. all Framtid	4 847	9 028
Övriga rörelseintäkter	2 750	0
	1 091 852	1 098 594

5

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	22 500	24 375
Snöröjning/sandning	14 282	5 569
Städning grundavtal	36 976	36 216
Städning extradebiteringar	1 500	0
Övr besiktn/kontroll	5 938	0
Serviceavtal	10 500	12 592
Hiss serviceavtal	17 910	7 930
Tvättstuga	7 500	0
Soprum	5 904	0
Dörrar och lås	4 091	7 353
VA	12 415	5 949
EI	8 328	2 785
Hissar	0	15 431
Gård	7 567	1 122
Vattenskada	0	232 386
Elavgifter	59 739	66 074
Uppvärmning	319 722	355 506
Vatten	38 826	43 688
Sophämtning	22 596	20 589
Grovsopor	5 864	4 495
Fastighetsförsäkring	45 565	43 879
Kabel-tv	8 832	8 833
Arvode teknisk förvaltning	49 752	48 624
Kommunal fastighetsavgift	41 378	41 140
Trivselkostnader	412	0
	748 097	984 536

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	788	0
Förbrukningsmaterial	3 227	3 199
Hemsida	1 245	904
Administration, kontorsmaterie	1 839	566
Revisionsarvode extern revisor	13 425	13 075
Möteskostnader	1 000	2 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 592	49 592
Extradeb. ekonomiskförvaltn	300	3 300
Konsultarvoden	0	19 838
Bankkostnader	3 924	4 680
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
	80 290	102 162

↪

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Ingående avskrivningar	-2 386 905	-2 162 156
Årets avskrivningar	-65 624	-224 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 452 529	-2 386 905
Utgående redovisat värde	9 370 673	9 436 297
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	23 600 000
	48 400 000	48 400 000
Bokfört värde byggnader	9 370 673	9 436 297
Bokfört värde mark	3 233 836	3 233 836
	12 604 509	12 670 133

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 071	81 071
Inköp	34 450	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 521	81 071
Ingående avskrivningar	-81 071	-81 071
Årets avskrivningar	-6 890	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 961	-81 071
Utgående redovisat värde	27 560	0

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	15 282	15 001
Förutbetald kabel-TV	2 205	2 208
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 398	12 398
Förutbetalt serviceavtal	8 660	7 613
Förutbetald hemsida	632	550
Förutbetalt jourabonemang	156	0
Förutbetald vatten	0	2 106
	39 333	39 876



Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	917 148	-1 116 492	-401 084
Reservering yttre fond			33 076	-33 076	
Disposition av föregående års resultat:				-401 084	401 084
Årets resultat					45 548
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	950 224	-1 550 652	45 548

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,33	2015-03-28	3 500 000	0
SEB	1,39	2017-12-28	3 500 000	0
SEB			0	1 888 750
SEB			0	2 016 500
SEB			0	2 016 500
SEB			0	582 000
SEB			0	300 000
			7 000 000	6 803 750
Kortfristig del av långfristig skuld			0	12 000

↪

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 300	13 000
Upplupen kostnad för vatten	2 310	0
Upplupna räntekostnader	2 392	5 274
Upplupen kostnad el	4 930	5 928
Upplupen kostnad värme	52 208	47 186
Upplupen kostnad städning	3 893	
	79 033	71 388

Stockholm den 213 2015




Douglas Häger
Ordförande



Malin Carlén
Sekreterare

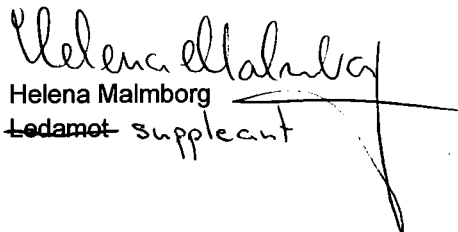
~~Erik Garstén~~
~~Ledamot~~



Annelie Eck Arvstrand
Kassör



Gabriella Nilsby
Ledamot



Helena Malmberg
~~Ledamot~~ suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 313 2015



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kadetten 3 för år 2014.

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 2014 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kadetten 3 för år 2014.

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 revisionsd 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 31 mars 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor