

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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:

Till 31/5

Mikkel Preisler	Ordförande
Elisabeth Adolfsson	Kassör
Jan Eugénson	Sekreterare
Sara Lomander	Ledamot
Henrik Rand	Suppleant

Från 31/5

Mikkel Preisler	Ordförande
Anders Österling	Kassör
Jan Eugénson	Sekreterare
Sara Lomander (till 2011-08-30)	Ledamot
Sara Söderström (från 2011-08-30)	Ledamot
Wendy Rosenqvist	Suppleant
Henrik Rand	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels

Ingen kommer att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma. Dock ser styrelsen gärna fler medlemmar och/eller suppleanter eftersom föreningen har många projekt på gång.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-31

Extra stämma hölls den 2011-09-30 samt den 2012-03-31

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 34st medlemslägenheter varav 1st 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
- På extra stämma röstades försäljning av del av bakgård igenom. Har sökt bygglov för tillbyggnad av ett rum + terrass ovanpå.
- Anticimex genomförda vådrumsbesiktning där många lägenheter fick anmärkning 2 Styrelsen har lämnat över handlingar till besiktningssman från fastighetsägarna som ansvarar för 10-årsplan
- Montering av takstegar och lagning av takplåt på gathusets västra del

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Har avtalat med Fastighetsägarna om teknisk administrativ förvaltning
- Har besiktat fastigheten inför 10-årsplan. Hoppas kunna presentera budget och tidsuppskattning på ordinarie årstämma.
- Har betalat ut belopp för vattenskada i badrum till en medlem, driver detta ärende vidare mot lägenhetens tidigare ägare
- Hyreslägenhet fick anmärkning 3 och styrelsen har lämnat över ärendet till teknisk konsulent från fastighetsägarna för åtgärder
- Badrum är generellt en stor ekonomisk risk för föreningen (se ovan) och styrelsen kommer att följa upp detta när 10-års rapport är klar. Värja medlem har ett tydligt ansvar för att säkerställa att det inte är brist i tätskick och föreningen kommer att ställa krav när detta ansvar inte har efterlevts. Föreningen kommer att driva ärende också mot tidigare medlemmar och vi informerar mäklare/köpare om eventuella anmärkningar.
- Planerar att enligt godkännande på tidigare föreningsstämma upplåta dels en del av bakgård samt dels råvind i gatuhus till angränsande lägenheter.

4

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

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657 892	657	684	641	657
Lån/kvm bostadsrättsyta	3753	3883	3900	3548	3649
Elkostnad/kvm totalyta	52	49	50	44	39
Värmekostnad/kvm totalyta	182	195	165	170	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	20	21	21	21

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 1302kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogade står följande medel:(kronor)

Balanserat resultat	-109 364
Reservering fond yttre underhåll	-115 200
Årets resultat	-220 276
	-444 840

Styrelse föreslår att året resultat disponeras så att

i ny räkning överförs **-444 840**

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

↪

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 077 188	1 074 883
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-114 106	-77 113
Reparationer och underhåll	3	-138 243	-101 326
Taxebundna kostnader	4	-469 444	-480 107
Övriga driftskostnader	5	-46 834	-43 356
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-72 025	-95 938
Fastighetsskatt		-44 268	-43 418
Rörelseresultat före avskrivningar		192 268	233 625
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	7,8	-221 613	-221 613
Markanläggning	9	-13 250	-13 250
Maskiner och inventarier	10	-6 976	-6 976
Rörelseresultat		-49 571	-8 214
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 437	305
Skatteränta ej skattepliktig		-305	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 168	-129 626
Kapitalkostnader		-3 669	-1 917
		-170 705	-131 238
Resultat efter finansiella poster		-220 276	-139 452
Årets resultat		-220 276	-139 452



Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7,8	9 881 461	10 103 074
Markanläggning	9	14 448	27 698
Mark		3 233 836	3 233 836
Inventarier och maskiner	10	14 338	21 314
		13 144 083	13 385 922

Summa anläggningstillgångar

13 144 083

13 385 922

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 207	20 659
--	----	--------	--------

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		381 393	361 498
Summa omsättningstillgångar		403 600	382 157

Summa tillgångar

13 547 683

13 768 079

↳

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 110 301	6 110 301
Upplåtelseavgifter		325 941	325 941
Fond yttre underhåll		656 748	541 548
		7 092 990	6 977 790
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-224 564	30 088
Årets resultat		-220 276	-139 452
		-444 840	-109 364
Summa eget kapital		6 648 150	6 868 426
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 507 500	6 564 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		87 673	87 019
Leverantörsskulder		150 450	100 179
Övriga skulder		2 750	2 750
Nästa års amortering		57 000	57 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 160	88 205
		392 033	335 153
		6 899 533	6 899 653
Summa eget kapital, och skulder		13 547 683	13 768 079
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Fastighetsförbättringar trapphus	10,0 %	10,0 %
Fönsterrenovering	10,0 %	10,0 %
Markanläggning	10,0 %	10,0 %
Maskiner och inventarier	10,0 %	10,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 008 792	1 008 792
Hyror bostäder	48 096	47 124
Hyror lokaler	6 000	6 000
Överlåtelse-/pansättningsavgift	5 300	8 330
Återbetalning all framtid	0	4 625
Diverse intäkter	0	12
Hyror förråd	9 000	0
	1 077 188	1 074 883

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	14 850	988
Grovsopor	6 762	7 652
Hiss	14 113	15 485
Serviceavtal	19 744	11 159
Fastighetsskötsel entreprenad	16 875	3 750
Städning entreprenad	34 328	33 782
Gård	1 095	2 046
Förbrukningsmaterial	6 339	2 251
	114 106	77 113

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Fasad	4 044	0
Trapphus	0	1 438
Gården	1 994	0
VVS	21 164	24 095
Tvättstuga	0	12 311
Elinstallationer	8 453	0
Hiss	9 104	8 326
Vattenskada	22 003	10 220
Tak	54 000	3 676
Ventilation	8 273	0
Konsult	2 779	9 375
Soprum/sophus	0	1 790
Internet	400	0
Lås	1 094	4 832
Fastighetsunderhåll	4 935	25 263
	138 243	101 326

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	40 678	35 473
Värmekostnader	318 778	340 691
El-och gaskostnader	90 804	85 379
Sophämtning	19 184	18 564
	469 444	480 107

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	38 247	34 961
Kabel-TV	8 587	8 395
	46 834	43 356

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	0	1 123
Revisionsarvode	13 050	13 000
Förvaltningsarvode	44 636	44 632
Konsultarvode	6 475	27 375
Administration	1 200	2 988
Trivselkostnader	803	570
Avgift organisation	4 610	4 610
Möteskostnader	1 250	1 400
Korttidsinventarier	0	240
	72 024	95 938

45

7 Avskrivningar byggnad

	2011	2010
Byggnad	49 983	49 983
Fastighetsförbättringar	145 222	145 222
Fönsterrenovering	26 408	26 408
	221 613	221 613

8 Byggnad

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 690 702	11 690 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 690 702	11 690 702
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 587 628	-1 366 015
Årets avskrivningar	-221 613	-221 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 809 241	-1 587 628
Utgående redovisat värde	9 881 461	10 103 074
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	38 400 000	38 400 000

9 Markanläggning (asfaltering)

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	132 500	132 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	132 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-104 802	-91 552
Årets avskrivningar	-13 250	-13 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 052	-104 802
Utgående redovisat värde	14 448	27 698

10 Maskiner

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 763	69 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 763	69 763
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-48 448	-41 472
Årets avskrivningar	-6 976	-6 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 424	-48 448
Utgående redovisat värde	14 339	21 315

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	13 283	11 680
Förutbetald kabel-TV	2 199	2 032
Förutbetalda Serviceavtal	0	630
Förutbetald Anticimex	6 725	6 316
	22 207	20 658

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	541 548	30 088	-139 452
reservering yttre fond			115 200	-115 200	
Disposition av föregående års resultat:				-139 452	139 452
Årets resultat					-220 276
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	656 748	-224 564	-220 276

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
SEB	3,43%	Rörligt	1 931 500	1 988 500
SEB	2,33%	Rörligt	2 016 500	2 016 500
SEB	2,33%	Rörligt	2 016 500	2 016 500
SEB	3,17%	Rörligt	600 000	600 000
Avgår kortfristig del			-57 000	-57 000
			6 507 500	6 564 500

4

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	996	802
Förutbetalda avgifter och hyror	73 301	72 733
Upplupet revisorsarvode	12 800	12 500
Upplupen kostnad vatten	7 063	2 170
	94 160	88 205

Stockholm den 24/4 2012

Mikkel Preisler
Ordförande

Jan Eugénson
Sekreterare

Anders Österling
Kassör

Sara Lomander
Ledamot

Sara Söderström

Sara Söderström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2012

Håkan Daniels
Auktoriserad 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 2011.

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. Revision 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 2011 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 2011

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

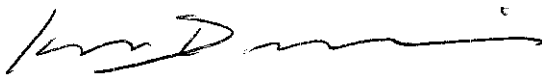
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7 maj 2012



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor