

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stor utgift har uppdagats i form av en brandvägg som behöver omfattande renovering.

Anlitat beräkningskonsult för att sammanställa föreningens kostnader för samtliga framtida renoveringar ca. 2,5 milj. kr inom 2 år + 1,6 milj. kr inom 10 år.

Inlett arbete med att sälja av vind och tvättstuga för att finansiera kommande renoveringar. Arbetet är utfört i samråd med inhyrd konsult.

Styrelsen har kallat samtliga medlemmar till en extrastämma för att be om mandat gällande vind och tvättstuga i vilket styrelsen fick ett bemyndigande för.

Utför radonmätning i källare för att fastställa radonnivåer.

Tre ledamöter har avgått under året - ny ordförande samt sekreterare har blivit tillsatt.

Byggnadens tekniska status

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

Planerad åtgärd

Om radonnivåer är för höga i källare planeras en radonsanering in.

Planering för att sälja av vind och tvättstuga fortgår. Kommande steg som styrelsen arbetar fram just nu är ett underlag som kan delas ut till potentiella intressenter.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 34 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:

Pontus Johansson	Ordförande
Annelie Eck Arvstrand	Kassör
Fam Kinell	Sekreterare
Gabriella Nilsby	Ledamot
Patrik Rydén	Ledamot
Douglas Haeger	Ledamot (avgått pga flytt)
Malin Carlén	Ledamot (avgått pga flytt)
Helena Malmborg	Suppleant
Stefan Albinsson	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15-04-22. Extra stämma hölls den 16-01-20.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 095 955	1 091 851	1 098 593	1 096 152
Resultat efter fin. Poster	108 888	45 548	-401 084	-417 167
Soliditet (%)	45	45	45	48
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	592	592	592
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 106	4 106	3 990	3 821
Elkostnad/kvm totalyta	27	34	38	43
Värmekostnad/kvm totalyta	181	184	205	205
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	25	20
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	19	19	84	66

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	-1 505 103
reservering fond yttre underhåll	-33 076
årets vinst	108 888
	-1 429 291
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 429 291

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 095 955	1 091 850
Summa rörelseintäkter		1 095 955	1 091 850
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-724 748	-748 096
Övriga externa kostnader	3	-103 843	-80 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 514	-72 514
Summa rörelsekostnader		-901 105	-900 900
Rörelseresultat		194 850	190 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 986	-145 484
Summa finansiella poster		-85 962	-145 402
Resultat efter finansiella poster		108 888	45 548
Resultat före skatt		108 888	45 548
Årets resultat		108 888	45 548

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 538 885	12 604 509
Inventarier, verktyg och installationer	5	20 670	27 560
Summa materiella anläggningstillgångar		12 559 555	12 632 069
Summa anläggningstillgångar		12 559 555	12 632 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 157	39 333
Summa kortfristiga fordringar		46 157	39 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 192	433 826
Summa kassa och bank		632 192	433 826
Summa omsättningstillgångar		678 349	473 159
SUMMA TILLGÅNGAR		13 237 904	13 105 228

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 436 242	6 436 242
Fond för yttre underhåll		983 300	950 224
Summa bundet eget kapital		7 419 542	7 386 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 538 179	-1 550 652
Årets resultat		108 888	45 548
Summa fritt eget kapital		-1 429 291	-1 505 104
Summa eget kapital		5 990 251	5 881 362
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		51 096	54 709
Skatteskulder		42 238	41 378
Förutbetalda avgifter och hyror		92 947	48 244
Upplupna kostnader	9	60 872	79 035
Summa kortfristiga skulder		247 653	223 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 237 904	13 105 228
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
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%	2,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 008 742	1 008 742
Hysesintäkter bostäder	52 214	52 214
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter förråd	13 800	7 200
Pantförskrivningsavgift	3 340	5 850
Överlåtelseavgift	5 152	4 200
Öres- och kronutjämning	49	49
Återbetaln. all Framtid	6 660	4 847
Övriga rörelseintäkter	-1	2 750
	1 095 956	1 091 852

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	31 201	22 500
Snöröjning/sandning	6 026	14 282
Städning grundavtal	44 316	36 976
Städning extradebiteringar	0	1 500
Övr besiktn/kontroll	940	5 938
Serviceavtal	11 847	10 500
Hiss serviceavtal	13 422	17 910
Tvättstuga	1 925	7 500
Trapphus	1 976	0
Soprum	0	5 904
Dörrar och lås	0	4 091
VA	0	12 415
Värme	9 081	0
El	0	8 328
Hissar	3 502	0
Portar	8 443	0
Fasader	2 060	0
Gård	4 165	7 567
Vattenskada	44 400	0
Övriga rep./underhåll	626	0
Elavgifter	48 028	59 739
Uppvärmning	317 319	319 722
Vatten	41 081	38 826
Sophämtning	24 516	22 596
Grovsopor	3 054	5 864
Fastighetsförsäkring	48 863	45 565
Kabel-tv	8 820	8 832
Arvode teknisk förvaltning	6 875	49 752
Kommunal fastighetsavgift	42 262	41 378
Trivselkostnader	0	412
	724 748	748 097

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	788
Förbrukningsmaterial	4 950	3 227
Hemsida	1 446	1 245
Administration, kontorsmaterie	1 986	1 839
Revisionsarvode extern revisor	13 450	13 425
Möteskostnader	800	1 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 592	49 592
Extradeb. ekonomiskförvaltn	330	300
Konsultarvoden	21 875	0
Bankkostnader	614	3 924
Juridisk konsultation	3 850	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
	103 843	80 290

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 823 202	11 823 202
Ingående avskrivningar	-2 452 529	-2 386 905
Årets avskrivningar	-65 624	-65 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 518 153	-2 452 529
Utgående redovisat värde	9 305 049	9 370 673
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	9 305 049	9 370 673
Bokfört värde mark	3 233 836	3 233 836
	12 538 885	12 604 509

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 521	81 071
Inköp		34 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 521	115 521
Ingående avskrivningar	-87 961	-81 071
Årets avskrivningar	-6 890	-6 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 851	-87 961
Utgående redovisat värde	20 670	27 560

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	17 141	15 282
Förutbetald kabel-TV	2 206	2 205
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 398	12 398
Förutbetalt serviceavtal	9 093	8 660
Förutbetald hemsida	632	632
Förutbetalt jourabonemang	0	156
Förutbetald snöröjning	4 688	0
	46 158	39 333

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	950 224	-1 550 652	45 548
Reservering yttre fond			33 076	-33 076	
Disposition av föregående års resultat:				45 548	-45 548
Årets resultat					108 888
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	983 300	-1 538 180	108 888

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,85	3 mån rörlig	3 500 000	3 500 000
SEB	1,39	2017-12-28	3 500 000	3 500 000
			7 000 000	7 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	12 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 300
Upplupen kostnad för vatten	0	2 310
Upplupna räntekostnader	653	2 392
Upplupen kostnad el	3 000	4 930
Upplupen kostnad värme	44 219	52 208
Upplupen kostnad städning		3 893
	60 872	79 033

Stockholm den / 2016

Pontus Johansson
Ordförande

Annelie Eck Arvstrand
Kassör

Fam Kinell
Sekreterare

Patrik Rydén
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Sara Hjelmvik
Revisor