

BRF KADETTEN 3

Org nr 716425-8126

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2004

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Victor Persson, ledamot och ordförande

Petrus Harlén, ledamot och sekreterare

Mikael Kleine, ledamot och kassör, t o m 31/11 2004

Emma Norrman, suppleant och därefter kassör sedan 1/12 2004

David Tikka, ledamot

Kim Raihle, ledamot

Lena Wirkkala, suppleant

Crister Hofstedt har ansvarat för trädgårdsgruppen. Dessutom har Ebba Nordqvist och Olof Borensjö med stor omsorg skött om våra blommor på framsida och innergård.

REVISOR

Föreningens revisor har varit revisor Ulrika Ramsvik som bor i huset.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens kamerala förvaltning, bokföring m m har utförts av PSP Fastighetsförvaltning, Södra Agnegatan 31 i Stockholm.

TEKNISK FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln med underhållsarbeten, trappstädning m m sköts av medlemmarna själva. I samband med större renoveringsarbeten eller ombyggnationer har en konsult anlåtats: Staffan Carlsson på Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) på Luntmakargatan 18 i Stockholm.

FÖRENINGSPRÅG

- Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor. Styrelsen har fram till den 31 december haft 12 protokollförda möten samt en omfattande e-postkontakt.
- 5 lägenheter har under året bytt bostadsrättsinnehavare
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2004.

LÖNER, ARVODEN OCH ANSTÄLLDA

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal, och inga arvoden har gått ut till styrelsemedlemmarna.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLLSARBETEN

Fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar har renoverats och målats för 713 109 kr. Arbetet finansierades genom ett nytt banklån på 1 083 500 kr. Styrelsen föreslår att den yttre reparationsfonden på 468 403 kr upplöses för ändamålet.

STÖRRE INKÖP

En av de två tvättmaskinerna byttes ut mot en ny.

PLANERADE STÖRRE REPARATIONER UNDER 2005

Styrelsen har planerat och beställt en översyn av husets ventilation. Ventilationskanalerna och

fläktarna ska under våren rensas och åtföljas av en OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll).

FÖRENINGEN - HISTORIK, LÄGENHETER OCH LOKALER

Bostadsrättsföreningen Kadetten 3 bildades 1988 och har under tiden fram till mars 1992 inte bedrivit någon verksamhet. Den 1 mars 1992 förvärvades fastigheten Kadetten 3 på Karlbergsvägen 87 i Stockholm, varvid 30 av fastighetens 32 hushåll valde att förvärva sina lägenheter med bostadsrätt och träda in som medlemmar i föreningen. Sedan dess har ytterligare en ursprunglig lägenhet ombildats till bostadsrätt och två lägenheter med bostadsrätt har tillkommit genom att befintliga utrymmen byggts om. Totalt finns i fastigheten 33 bostadsrätter, en hyresrätt samt en mindre lokal som hyrs ut som musikrum till medlem.

Tvättstuga, källar- och vindsförråd, cykelrum och soprum är gemensamma utrymmen.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS LÅN

I samband med fönsterrenoveringen togs ett nytt lån på 1 083 500 kr. De tidigare lånen strukturerades om så att resultatet blev tre lika stora delar. I november bands två tredjedelar av lånen. De nuvarande tre lånen fördelar sig på följande sätt:

Långivare	Räntesats per 31/12	Skuld per 31/12	Villkor
SEB Bolån	3,48	2 244 500	bundet 3 år
SEB Bolån	4,03	2 244 500	bundet 5 år
SEB Bolån	2,45	2 245 000	rörlig ränta
TOTALT		6 734 000	

Vardera lån amorteras med 57 000 kr per år.

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande balans- och resultaträkning. Styrelsen föreslår att årsavgiften ligger kvar på 682 kronor per kvadratmeter och år.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick per 31/12 2004 till 24 213 000 kr. Taxeringsvärdet är uppdelat på 11 813 000 kr för byggnader och 12 400 000 kr för mark.

Taxeringsvärdet ligger till grund för fastighetsskatten 115 263 kr och inkomstskatten på 154 170 kr som uppgår till totalt 269 433 kr.

ÖVRIGT

- Den förlust på 330 452 kr som redovisas på sista raden i resultaträkningen beror på kostnaden för årets stora fönsterrenovering.
- Den befintliga yttre fonden på 468 403 kr upplöses och därmed kostnadsförs direkt samma belopp av det totala fönsterrenoveringsvärdet på 713 109 kr. Resterande värdet av fönsterrenoveringen, 244 706 kr, skrivs av på 10 år.
- Nya redovisningsregler från 2004 innebär att den yttre fonden inte kommer resultatet till godo utan enbart påverkar balansräkningen, genom omfördelning av eget kapital.

- Ansökan om ROT-avdrag för fönsterrenoveringen (skattereduktion för renoveringsarbete) skickades in till Skatteverket i början på 2005.
- Allt fler medlemmar har lagt upp betalningen av månadsavgiften via autogiro, vilket styrelsen ser som positivt.
- Det kollektiva Kabel-TV-avtalet omförhandlades till 30 procents rabatt (tidigare 20 procent) inför 2005.

FLERÅRSÖVERSIKT

	0401-0412	0301-0312	0201-0212	0101-0112	0001-0012
Nettoomsättning	1 251 234	1 203 676	1 207 156	1 210 790	1 489 351
Resultat efter finansnetto	- 330 452	84 348	65 961	-94 195	509 050
Redovisat resultat	- 330 452	48	32 885	- 144 571	406 781

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	276 194
årets förlust	- 330 452
	-54 258

behandlas så att

i ny räkning överföres	-54 258
------------------------	---------

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS YTTRE FOND

Styrelsen föreslår ianspråktagande av föreningens yttre fond med 468 403 kr, samt en avsättning på 72 639 kr.

Det egna kapitalet får följande fördelning om stämman beslutar att följa styrelsens förslag:

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	6 436 242
Fond för yttre underhåll	72 639
	6 508 881

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	671 958
Årets resultat	-330 452
	341 506

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

		040101	030101
RESULTATRÄKNING	NOT	-041231	-031231
Verksamhetens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 203 684	1 200 876
Övriga verksamhetsintäkter		47 549	2 801
Summa verksamhetens intäkter		1 251 233	1 203 677
Verksamhetens kostnader			
Taxebundna driftkostnader	1	-631 946	-596 322
Avtalsbundna driftkostnader	2	-120 470	-111 162
Övriga driftkostnader		-21 357	-19 683
Resultat efter driftkostnader		477 460	476 510
Reparationer & Underhåll			
Löpande rep.& underhållskostnader		-42 207	-69 117
Periodiska rep.& underhållskostnader		-468 403	0
Resultat före avskrivningar		-33 150	407 393
Avskrivningar			
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-115 137	-86 725
Resultat före finansiella poster		-148 287	320 668
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 198	-237 040
Resultat efter finansiella poster		-330 452	84 348
Fonddispositioner			
Avsättning till yttre fonden		0	-84 300
Årets resultat		-330 452	48

Nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar från 2004, kopplat till redovisning av yttre fond, medför att årets resultat visar på en förlust. Styrelsen vill poängtera att detta är en bokföringsteknisk effekt och inte ett tecken på att föreningens ekonomi är dålig. Vid tillämpning av de tidigare reglerna hade årets resultat blivit 137 951 kr, vilket är ett bättre resultat än föregående år (84 348 kr före avsättning till fond).

BALANSRÄKNING	NOT	041231	031231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	12 396 683	12 446 666
Standardförbättringar	5,6,7	965 823	772 291
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	57 656	25 066
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 684	43 791
		13 455 846	13 287 814
Summa anläggningstillgångar		13 455 846	13 287 814
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordran på medlemmar och hyresgäster		2 720	9 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 028	37 191
		21 748	46 547
<u>Likvida medel</u>			
Kassa och bank		551 045	391 571
Summa omsättningstillgångar		572 793	438 118
SUMMA TILLGÅNGAR		14 028 639	13 725 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		6 436 242	6 436 242
Fond för yttre underhåll		468 403	468 403
		6 904 645	6 904 645
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		276 194	276 146
Årets resultat		-330 452	48
		-54 258	276 194
Summa eget kapital		6 850 387	7 180 839
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		6 563 000	5 736 000

BALANSRÄKNING	NOT	041231	031231
----------------------	------------	---------------	---------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		171 000	167 000
Förskott från kunder		1 350	0
Leverantörsskulder		56 434	51 433
Skatteskulder		273 615	461 228
Övriga skulder		3 730	18 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 123	110 797
		615 252	809 093

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 028 639	13 725 932
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

1 Taxebundna kostnader

	2004	2003
El, fastigheten	36 061	38 293
Uppvärmn., fjärrvärme	266 253	252 420
Vatten & avlopp (VA)	39 799	44 550
Sophämtning	12 712	11 199
Grovsopor	7 688	5 104
Inkomstskatt	154 170	126 996
Fastighetsskatt	115 263	117 760
	631 946	596 322

2 Avtalsbundna kostnader

	2004	2003
Försäkringspremier	35 900	29 143
Kabel-TV	56 322	54 494
Kameral förvaltning	28 248	27 525
	120 470	111 162

3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Asfaltering	10 %
Standardförbättringar	2 %
Fönsterrenovering	10 %

4 Byggnader och mark

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 996 664	9 996 664
Mark	3 233 836	3 233 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 230 500	13 230 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-783 834	-733 851
Årets avskrivningar	-49 983	-49 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-833 817	-783 834
Utgående planenligt restvärde	12 396 683	12 446 666
Taxeringsvärden byggnader	11 813 000	14 281 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	8 715 000
	24 213 000	22 996 000

Fastighetsskatt bostäder: 0,5% av underlaget 23 026 667 = 115 133 kr.

Underlaget utgörs av tax.värdet för bostäder 2003 plus 1/3 av höjningen av tax.värdet mellan 2003 och 2004 = 22 440 000 + 586 667 = 23 026 667.

Fastighetsskatt lokaler: 1% av tax.värdet 13 000 = 130 kr. Fastighetsskatt totalt 115 263 kr.

5 Asfaltering

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	132 500	0
Inköp	0	132 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	132 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 052	0
Årets avskrivningar	-13 250	-12 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 302	-12 052
Utgående redovisat värde	107 198	120 448

6 Standardförbättringar

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	672 674	635 174
Inköp	0	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	672 674	672 674
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 831	-7 378
Årets avskrivningar enligt plan	-13 453	-13 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 284	-20 831
Utgående bokfört värde	638 390	651 843

7 Fönsterrenovering

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	244 706	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 706	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-24 471	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 471	0
Utgående redovisat värde	220 235	0

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	31 300	31 300
Inköp	38 462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 762	31 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 234	-3 104
Årets avskrivningar enligt plan	-5 873	-3 130
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 107	-6 234
Utgående planenligt restvärde	57 655	25 066

9 Inventarier, verktyg och installationer

	041231	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	81 071	138 343
Försäljningar/utrangeringar	0	-57 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 071	81 071
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-37 280	-86 445
Försäljningar/utrangeringar	0	57 272
Årets avskrivningar enligt plan	-8 107	-8 107
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 387	-37 280
Utgående planenligt restvärde	35 684	43 791

10 Förändring av eget kapital

	InbetaldaFöreningens insatser	yttre fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	6 436 242	468 403	276 146	48
Disposition av före- gående års resultat			48	-48
Årets resultat				-330 452
Belopp vid årets utgång	6 436 242	468 403	276 194	-330 452

11 Långfristiga skulder

	041231	031231
SEB/359, ränta 3,35%	0	5 323 500
SEB/352, ränta 3,35%	0	412 500
SEB/242, ränta 3,48%	2 187 500	0
SEB/315, ränta 4,03%	2 187 500	0
SEB/323, ränta 2,45%	2 188 000	0
	6 563 000	5 736 000

Lån SEB/323 löper med rörlig ränta till 2006-12-28. Lån SEB/242 löper med fast ränta till 2007-11-28 och lån SEB/315 med fast ränta till 2009-11-28.

Vardera lånet amorteras med 57 000 kr per år.

Stockholm

Victor Persson

Emma Norrman

David Tikka

Petrus Harlén

Kim Raihle

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

Ulrika Ramsvik
Revisor