

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Kadetten 3**

716425-8126

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### FÖRENINGEN - HISTORIK, LÄGENHETER OCH LOKALER

Bostadsrättsföreningen Kadetten 3 bildades 1988 men bedrev under tiden fram till mars 1992 inte 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 och en hyresrätt.

Tvättstuga, källar- och vindsförråd, cykel- och barnvagnsrum, och soprum är gemensamma utrymmen. Föreningens medlemmar disponerar även en gemensam gård med tillgång till utemöbler och grill.

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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

### Fastighet: Kadetten 3

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Från 1 januari till den 19 maj:

Christer Carling	Ordförande
Jimmy Broman	Vice ordförande
Elisabeth Adolfsson	Kassör
Håkan Thorsell	Sekreterare
Nicklas Jansson	Suppleant
Natasja Jansson	Suppleant

Från 19 maj till den 31 december:

Christer Carling	Ordförande
Sara Lomander	Vice ordförande
Stina Nordenstam	Kassör
Håkan Thorsell	Sekreterare
Nicklas Jansson	Suppleant
Elisabeth Adolfsson	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels. Revisorssuppleant har varit Fredrik Jansson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Christer Carling och Håkan Thorsell.

→

8

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj.

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

Fastigheten består av 33 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtit under året.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året. Förtäring har tillhandahållits i anslutning till vissa styrelsemöten.

Gemensam vår- och höststädning har avhållits med mat till deltagarna och sedvanlig inhyrd container.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen i samråd med medlemmarna och externa leverantörer.

### **Fastigheten**

Under 2009 har följande underhållsarbeten utförts:

Renovering av samtliga trapphus, inklusive målning, byte av armaturer, strömbrytare och fönsterhandtag.  
Murarbete på fasad/grund mot Karlbergsvägen 85.  
Införande av nytt låssystem och byte av samtliga gemensamma lås; med möjlighet även till byte av lås till samtliga lägenheter.  
Diverse löpande underhåll.

Under 2010 planeras följande underhållsarbeten:

Arbete på bron mellan uppg. 87 och övre gården.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 31.230.000 kr varav 15.430.000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder: 15.800.000 kr samt lokaler 30.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna sänktes med 10 % från halvårsskiftet 2009. Ingen ytterligare sänkning planeras.

Föreningen har upptagit nytt lån om 600.000 kr för finansiering av renoveringen av trapphus och byte av lås. Styrelsen har under året arbetat med att lägga om och binda räntor avseende övriga lån.

✓



Händelser under verksamhetsåret 2009:

Renovering av trapphusen inleddes i mars och slutfördes i juni.

En vattenskada i uppg. 87B drabbade fyra lägenheter. Samtliga kostnader utöver självrisk täcks av föreningens försäkring. Föreningen har efter detta låtit utföra stickprovsundersökning av stammarna i samtliga uppgångar vilken inte visade på några brister.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogade står följande medel:(kronor)

Balanserat resultat	288 885
Reservering fond yttre underhåll	-93 690
Årets resultat	-49 907
	<b>145 288</b>

Styrelse föreslår att året resultat disponeras så att

i ny räkning överförs **145 288**

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

→

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 128 899	1 187 742
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-72 030	-49 400
Reparationer och underhåll	3	-237 594	-107 632
Taxebundna kostnader	4	-431 496	-426 818
Övriga driftskostnader	5	-41 995	-45 987
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-90 151	-70 006
Fastighetsskatt		-43 548	-41 100
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>212 085</b>	<b>446 799</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7,8	-106 453	-92 032
Markanläggning	9	-13 250	-13 250
Maskiner och inventarier	10,11	-9 129	-13 980
<b>Rörelseresultat</b>		<b>83 253</b>	<b>327 537</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		346	15 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 503	-276 116
Kapitalkostnader		-2 912	-1 938
		<b>-133 069</b>	<b>-262 673</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-49 816</b>	<b>64 864</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-91	-4 306
<b>Årets resultat</b>		<b>-49 907</b>	<b>60 558</b>

5)

SR

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	10 324 687	9 783 232
Markanläggning	9	40 948	54 198
Mark		3 233 836	3 233 836
Inventarier och maskiner	10,11	28 290	37 420
		<b>13 627 762</b>	<b>13 108 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 627 762</b>	<b>13 108 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		187	7 376
Övriga kortfristiga fordringar		0	5 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14 672	18 761
		<b>14 859</b>	<b>32 008</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		233 889	162 430
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>248 748</b>	<b>194 438</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 876 509</b>	<b>13 303 123</b>

→

8

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 110 301	6 110 301
Upplåtelseavgifter		325 941	325 941
Fond yttre underhåll		426 348	332 658
		<b>6 862 590</b>	<b>6 768 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		195 195	228 328
Årets resultat		-49 907	60 558
		<b>145 288</b>	<b>288 885</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 007 878</b>	<b>7 057 785</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 650 000	6 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		43 601	45 318
Leverantörsskulder		108 999	55 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	66 031	94 641
		<b>218 631</b>	<b>195 338</b>
		<b>6 868 631</b>	<b>6 245 338</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>13 876 509</b>	<b>13 303 123</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		18 005 400	18 005 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

4)

8

## 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

	2009	2008
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Fastighetsförbättringar trapphus	5,0 %	0,0 %
Fönsterrenovering	10,0 %	10,0 %
Markanläggning	10,0 %	10,0 %
Maskiner och inventarier	6,0 %	10,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	1 064 802	1 120 812
Hyror bostäder	45 067	41 151
Hyror lokaler	8 750	11 600
Överlåtelse-/pansättningsavgift	7 320	9 740
Återbetalning all framtid	2 960	4 440
	<b>1 128 899</b>	<b>1 187 743</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Grovsopor	9 043	7 649
Hiss	15 033	14 368
Serviceavtal	11 412	10 049
Städning entreprenad	29 241	15 596
Gård	1 796	0
Förbrukningsmaterial	5 505	1 738
	<b>72 030</b>	<b>49 400</b>

5

K



### 3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Fasad	0	38 513
Trapphus	9 375	0
Vind/källare	17 482	0
VVS	0	8 753
Tvättstuga	1 130	7 560
Elinstallationer	41 213	0
Hiss	30 436	3 488
Vattenskada	76 921	4 552
Tak	0	36 486
Ventilation	9 189	0
Portar	0	2 800
Lås	45 977	5 480
Övrigt	5 871	0
	<b>237 594</b>	<b>107 632</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	36 265	36 370
Värmekostnader	289 120	298 362
El-och gaskostnader	88 355	76 426
Sophämtning	17 756	15 660
	<b>431 496</b>	<b>426 818</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	34 079	37 943
Kabel-TV	7 916	8 044
	<b>41 995</b>	<b>45 987</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	3 128	907
Revisionsarvode	12 500	12 000
Förvaltningsarvode	44 632	42 924
Administration	1 780	5 216
Trivselkostnader	1 436	3 709
Avgift organisation	4 350	4 350
Möteskostnader	1 500	900
Korttidsinventarier	20 826	0
	<b>90 152</b>	<b>70 006</b>

### 7 Avskrivningar byggnad

	2009	2008
Byggnad	49 983	49 983
Fastighetsförbättringar	30 062	15 641
Fönsterrenovering	26 408	26 408
	<b>106 453</b>	<b>92 032</b>



## 8 Byggnad

	2009	2008
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 042 794	11 042 794
Inköp	647 908	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 690 702</b>	<b>11 042 794</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 259 562	-1 167 530
Årets avskrivningar	-106 453	-92 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 366 015</b>	<b>-1 259 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 324 687</b>	<b>9 783 232</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 830 000	15 830 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
	<b>31 230 000</b>	<b>31 230 000</b>

## 9 Markanläggning (asfaltering)

	2009	2008
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	132 500	132 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 500</b>	<b>132 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-78 302	-65 052
Årets avskrivningar	-13 250	-13 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 552</b>	<b>-78 302</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 948</b>	<b>54 198</b>

## 10 Maskiner

	2009	2008
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	69 763	69 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 763</b>	<b>69 763</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-35 599	-29 726
Årets avskrivningar	-5 873	-5 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 472</b>	<b>-35 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 291</b>	<b>34 164</b>

↪

8

<b>11 Inventarier</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 071	81 071
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 071</b>	<b>81 071</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-77 815	-69 708
Årets avskrivningar enligt plan	-3 256	-8 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-81 071</b>	<b>-77 815</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 256</b>

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Förutbetald försäkring	11 599	10 880
Förutbetald kabel-TV	2 002	1 823
Förutbetald Anticimex	1 071	6 058
	<b>14 672</b>	<b>18 761</b>

## 13 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre- underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	332 658	228 327	60 558
reservering yttre fond			93 690	-93 690	
Disposition av föregående års resultat:				60 558	-60 558
Årets resultat					-49 907
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 110 301</b>	<b>325 941</b>	<b>426 348</b>	<b>195 195</b>	<b>-49 907</b>

## 14 Skulder till kreditinstitut

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ändringsdag</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
SEB	1,21 %	2010-06-28	2 017 000	2 017 000
SEB	2,33 %	2011-12-28	2 016 500	2 016 500
SEB	2,33 %	2011-12-28	2 016 500	2 016 500
SEB	1,34 %	2010-08-28	600 000	0
			<b>6 650 000</b>	<b>6 050 000</b>

S

8

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	693	1 583
Förutbetalda avgifter och hyror	47 732	78 949
Upplupen kostnad städning	3 406	0
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad vatten	2 200	2 109
	<b>66 031</b>	<b>94 641</b>

Stockholm den 3 / 5 2010



Christer Carling  
Ordförande



Sara Lomander  
Vice ordförande



Håkan Thorsell  
Sekreterare



Stina Nordenstam  
Kassör

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2010



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kadetten 3

Org nr 716425-8126

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kadetten 3 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2010



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor