

Årsredovisning

för

Brf Kadetten 3

716425-8126

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Kadetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 19 maj 2010:

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

Från 19 maj 2010:

Mikkel Preisler	Ordförande
Sara Lomander	Vice ordförande
Jan Eugensen	Sekreterare
Elisabeth Adolfsson	Suppleant/Kassör (från mars 2011)

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sara Lomander och Elisabeth Adolfsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj.

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.

5

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Kents's Rör sen Januari 2011.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 34st medlemslägenheter varav 6st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostäder, och 4st förråd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under hösten färdigställde Ekerö Bygg ett nytt tätskick för innergården sedan lägenhet 34 drabbats av fuktproblem.

Två vattenskador (två separata fall) i uppg. 87A drabbade totalt fyra lägenheter. Samtliga kostnader täcks av föreningen då kostnaden var lägre än säljrisken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Den snörika vintern orsakade en del skador på fasaden som måste åtgärdas. Vi vet ännu inte den fulla omfattningen av skadorna och kostnaderna för detta

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 38 400 000 kr varav 20 600 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 400 000 kr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657	684	641	657	657
Lån/kvm bostadsrättsyta	3883	3900	3548	3649	3749
Elkostnad/kvm totalyta	49	50	44	39	36
Värme kostnad/kvm totalyta	195	165	170	165	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	21	21	13

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 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

↪

Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogade står följande medel:(kronor)

Balanserat resultat	145 288
Reservering fond yttre underhåll	-115 200
Årets resultat	-139 452
	-109 364

Styrelse föreslår att året resultat disponeras så att

i ny räkning överförs **-109 364**

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

u)

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 074 883	1 128 899
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-77 113	-72 030
Reparationer och underhåll	3	-101 326	-237 594
Taxebundna kostnader	4	-480 107	-431 496
Övriga driftskostnader	5	-43 356	-41 995
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-95 938	-90 151
Fastighetsskatt		-43 418	-43 548
Rörelseresultat före avskrivningar		233 625	212 085
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	7,8	-221 613	-106 453
Markanläggning	9	-13 250	-13 250
Maskiner och inventarier	10,11	-6 976	-9 129
Rörelseresultat		-8 214	83 253
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		305	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 626	-130 503
Kapitalkostnader		-1 917	-2 912
		-131 238	-133 069
Resultat efter finansiella poster		-139 452	-49 816
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-91
Årets resultat		-139 452	-49 907

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7,8	10 103 074	10 324 687
Markanläggning	9	27 698	40 948
Mark		3 233 836	3 233 836
Inventarier och maskiner	10,11	21 314	28 290
		13 385 922	13 627 762

Summa anläggningstillgångar

13 385 922

13 627 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		0	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 659	14 672
		20 659	14 859

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		361 498	233 889
Summa omsättningstillgångar		382 157	248 748

Summa tillgångar

13 768 079

13 876 509

→

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 110 301	6 110 301
Upplåtelseavgifter		325 941	325 941
Fond yttre underhåll		541 548	426 348
		6 977 790	6 862 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 088	195 195
Årets resultat		-139 452	-49 907
		-109 364	145 288
Summa eget kapital		6 868 426	7 007 878
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 564 500	6 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		87 019	43 601
Leverantörsskulder		100 179	108 999
Övriga skulder		2 750	0
Nästa års amortering		57 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	88 205	66 031
		335 153	218 631
		6 899 653	6 868 631
Summa eget kapital, och skulder		13 768 079	13 876 509
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

	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Fastighetsförbättringar trapphus	10,0 %	5,0 %
Fönsterrenovering	10,0 %	10,0 %
Markanläggning	10,0 %	10,0 %
Maskiner och inventarier	10,0 %	6,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 008 792	1 064 802
Hyor bostäder	47 124	45 067
Hyor lokaler	6 000	8 750
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 330	7 320
Återbetalning all framtid	4 625	2 960
Diverse intäkter	12	0
	1 074 883	1 128 899

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	988	0
Grovsopor	7 652	9 043
Hiss	15 485	15 033
Serviceavtal	11 159	11 412
Fastighetsskötsel entreprenad	3 750	0
Städning entreprenad	33 782	29 241
Gård	2 046	1 796
Förbrukningsmaterial	2 251	5 505
	77 113	72 030

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Trapphus	1 438	9 375
Vind/källare	0	17 482
VVS	24 095	0
Tvättstuga	12 311	1 130
Elinstallationer	0	41 213
Hiss	8 326	30 436
Vattenskada	10 220	76 921
Tak	3 676	0
Ventilation	0	9 189
Konsult	9 375	0
Soprum/sophus	1 790	0
Lås	4 832	45 977
Fastighetsunderhåll	25 263	0
Övrigt	0	5 871
	101 326	237 594

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	35 473	36 265
Värmekostnader	340 691	289 120
El-och gaskostnader	85 379	88 355
Sophämtning	18 564	17 756
	480 107	431 496

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	34 961	34 079
Kabel-TV	8 395	7 916
	43 356	41 995

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	1 123	3 128
Revisionsarvode	13 000	12 500
Förvaltningsarvode	44 632	44 632
Konsultarvode	27 375	0
Administration	2 988	1 780
Trivselkostnader	570	1 436
Avgift organisation	4 610	4 350
Möteskostnader	1 400	1 500
Korttidsinventarier	240	20 826
	95 938	90 152



7 Avskrivningar byggnad

	2010	2009
Byggnad	49 983	49 983
Fastighetsförbättringar	145 222	30 062
Fönsterrenovering	26 408	26 408
	221 613	106 453

8 Byggnad

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 690 702	11 042 794
Inköp	0	647 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 690 702	11 690 702
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 366 015	-1 259 562
Årets avskrivningar	-221 613	-106 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 587 628	-1 366 015
Utgående redovisat värde	10 103 074	10 324 687
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	15 830 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	15 400 000
	38 400 000	31 230 000

9 Markanläggning (asfaltering)

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	132 500	132 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	132 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-91 552	-78 302
Årets avskrivningar	-13 250	-13 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 802	-91 552
Utgående redovisat värde	27 698	40 948

5)

10 Maskiner

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 763	69 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 763	69 763
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-41 472	-35 599
Årets avskrivningar	-6 976	-5 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 448	-41 472
Utgående redovisat värde	21 315	28 291

11 Inventarier

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	81 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	81 071
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	-77 815
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-81 071
Utgående redovisat värde	0	0

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	11 680	11 599
Förutbetald kabel-TV	2 032	2 002
Förutbetalda Serviceavtal	630	0
Förutbetald Anticimex	6 316	1 071
	20 658	14 672

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 110 301	325 941	426 348	195 195	-49 907
reservering yttre fond			115 200	-115 200	
Disposition av föregående års resultat:				-49 907	49 907
Årets resultat					-139 452
Belopp vid årets utgång	6 110 301	325 941	541 548	30 088	-139 452

4)

14 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
SEB	1,95 %	2010-06-28	1 988 500	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	1,95 %	2010-08-28	600 000	600 000
Avgår kortfristig del			-57 000	0
			6 564 500	6 650 000

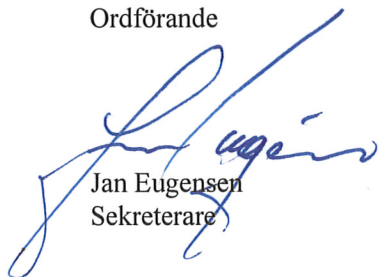
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	802	693
Förutbetalda avgifter och hyror	72 733	47 732
Upplupen kostnad städning	0	3 406
Upplupet revisorsarvode	12 500	12 000
Upplupen kostnad vatten	2 170	2 200
	88 205	66 031

Stockholm den 23/5 2011



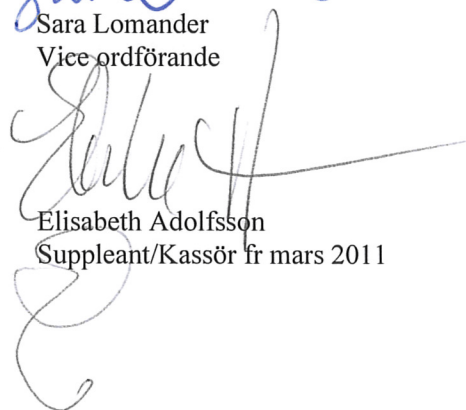
Mikkel Preisler
Ordförande



Jan Eugensen
Sekreterare



Sara Lomander
Vice ordförande



Elisabeth Adolfsson
Suppleant/Kassör fr mars 2011

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2011



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 2010. 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 revisions sed 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2011



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor