

Årsredovisning för
Brf Kadetten 15
702001-0612

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 (702001-0612) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Alendal	Ordförande
Bengt Sandström	Sekreterare
Katarina Rundgren	Kassör
Åsa Jamal	Ledamot
Jean-Marc Berrez	Ledamot
Keith Eliasson	Suppleant
Emily David	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma 2016 kommer Bengt Sandström och Jean-Marc Berrez att avgå.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Intern revisor har Hans Werner varit, med Björn Suneson som suppleant. Dessa valdes vid senaste årsstämman. Extern revisor har Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB, varit och han valdes vid extra föreningsstämma.

Valberedning har utgjorts av Karin Hall och Sofia Fogelfors.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-27. På stämman deltog 17 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2015-11-17. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äger fastigheten Kadetten 15 i Stockholms kommun omfattande adressen Tomtebogatan 30, 30 A och 30 B. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Månadsavgifterna förblev oförändrade under 2015 och inga planerade höjningar finns.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1985-86	Fastighetsombyggnad inklusive stambyte
1999	Fastighetens tak målades om
2004	Installation av bredband
2006	Målning av fönster
2009-10	Expansionskärlet i värmecentralen byttes
2011	Ny fjärrvärmecentral installerades i fastigheten
2012	Installation av rörelsesensorer belysning trapphusen
2012-13	Ombyggnation av fastighetens tak, både gat- och gårdshus
2013-14	Ommålning av trappuppgång A och B
2014	Fönstermålning och fönsterrenovering i hela fastigheten Renovering av entréporten Utbyte av gamla termostater och samtidig inspektion funktion hos element samt behov av återställande av treglasfönster i samtliga lägenheter
2015	Ventilationssystemet uppdaterades med ett nytt ventilationsaggregat

Väsentliga händelser under året

Kontrakt om fastighetsskötsel tecknades med Jensen Drift och Underhåll AB.

Kastanjeträdet på gården togs bort på grund av risk för skadlig rottillväxt och ersattes med en häggmispel och buxbom.

Plåttak installerades över cykelställen på gården efter att det tidigare taket förstörts av nedfallande snö från taket.

Det ventilationsaggregat som säkerställer ventilationen i en av hyreslokalerna byttes ut.

I samband med åtgärd av ett läckage från gården till grannfastigheten reparerades ytskikt och en planteringslåda byggdes om samt reparation av en spricka i en av innergårdens murar inleddes.

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Underhållsplanen som togs fram 2013 har följts och de kommande åtgärderna har tagits hänsyn till i budget och finansiell planering för framtiden.

Under 2016 kommer trapphuset i gathuset att målas om och Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomföras.



MEDLEMSINFORMATION

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt. Av föreningens 33 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 829	1 845	1 760	1 571
Rörelseresultat	369	-303	565	197
Rörelseresultat efter finansiella poster	235	-545	279	-38
Balansomslutning	25 628	25 488	25 786	25 836
Fond för yttre underhåll	460	985	777	714

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-505 692
Årets resultat	<u>234 956</u>
	-270 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	207 477
lanspråktagande yttre fond för årets underhåll	-186 700
Balanseras i ny räkning	<u>-291 513</u>
	-270 736

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 829 260	1 844 928
Summa rörelseintäkter		1 829 260	1 844 928
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 117 334	-1 672 572
Övriga externa kostnader	3	-21 984	-65 625
Personalkostnader och arvoden	4	-51 608	-65 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 638	-345 038
Summa rörelsekostnader		-1 460 564	-2 148 235
Rörelseresultat		368 696	-303 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 691	7 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 430	-249 731
Summa finansiella poster		-133 739	-241 906
Resultat efter finansiella poster		234 957	-545 213
Resultat före skatt		234 957	-545 213
Skatter			
Årets resultat		234 956	-545 213

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 947 843	24 211 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	17 340	23 120
Summa materiella anläggningstillgångar		23 965 183	24 234 821
Summa anläggningstillgångar		23 965 183	24 234 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	22 699
Övriga fordringar	7	1 653 096	1 178 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 563	46 030
Summa kortfristiga fordringar		1 656 659	1 247 658
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		5 860	5 860
Summa kassa och bank		5 860	5 860
Summa omsättningstillgångar		1 662 519	1 253 518
SUMMA TILLGÅNGAR		25 627 702	25 488 339

20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 678 386	13 678 386
Fond för yttre underhåll		459 605	984 544
Summa bundet eget kapital		14 137 991	14 662 930
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-505 692	-485 418
Årets resultat		234 956	-545 213
Summa ansamlad förlust		-270 736	-1 030 631
Summa eget kapital		13 867 255	13 632 299
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 366 267	11 366 267
Summa långfristiga skulder		11 366 267	11 366 267
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 840	216 631
Skatteskulder		1 352	494
Övriga skulder		420	-
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		343 568	272 648
Summa kortfristiga skulder		394 180	489 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 627 702	25 488 339

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 789 000	16 789 000
Summa ställda säkerheter	16 789 000	16 789 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

JA

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Föreningen har tidigare inte delat in fastighetens anskaffningsvärde i byggnad och mark. Uppdelning har gjorts 2015 med utgångspunkt i taxeringsvärdet.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%, 5%	(2%, 5%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 253 292	1 253 292
Hyror	569 736	583 648
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 232	7 988
	1 829 260	1 844 928

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	3 313	-
Städning	37 441	38 504
Trädgårdsskötsel	49 625	-
Sotning	23 384	-
Reparationer	110 902	152 019
El	62 507	60 737
Uppvärmning	330 202	339 094
Vatten	39 046	48 907
Sophämtning	49 706	48 544
Försäkringspremie	35 777	46 922
Fastighetsavgift bostäder	41 019	40 161
Fastighetsskatt lokaler	41 590	41 590
Övriga fastighetskostnader	5 774	19 893
Kabel-tv/Bredband/IT	9 324	10 448
Revisionsarvode	4 500	4 500
Förvaltningsarvode ekonomi	69 541	67 400
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 388	-
Panter och överlåtelse	7 788	7 988
Juridiska åtgärder	-	5 381
Övriga externa tjänster	7 807	8 068
	930 634	940 156
Underhåll		
Ventilation	90 423	-
Tak	27 416	-
Fasader	60 361	-
Fönster	-	444 375
Övrigt	8 500	288 041
	186 700	732 416
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 117 334	1 672 572

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	1 246	-
Konsultarvode	20 738	65 625
Summa	21 984	65 625

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	39 700	50 000
Sociala kostnader	11 908	15 000
	<u>51 608</u>	<u>65 000</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och Mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 830 348	21 382 413
-Ombyggnad	5 975 346	5 975 346
-Mark	10 552 065	-
	<u>27 357 759</u>	<u>27 357 759</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 146 058	-2 806 800
-Årets avskrivning enligt plan	-263 858	-339 258
	<u>-3 409 916</u>	<u>-3 146 058</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 947 843	24 211 701
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 941 000	32 941 000
Mark	36 218 000	36 218 000
	<u>69 159 000</u>	<u>69 159 000</u>
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	4 159 000	4 159 000
	<u>69 159 000</u>	<u>69 159 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 675	88 675
	<u>88 675</u>	<u>88 675</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 555	-59 775
-Årets avskrivning enligt plan	-5 780	-5 780
	<u>-71 335</u>	<u>-65 555</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 340	23 120

Handwritten signature

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	16 017	15 898
Övriga fordringar	4 524	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 632 555	1 163 031
	1 653 096	1 178 929

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Swedbank	5 785	5 785
Swedbank	75	75
Summa	5 860	5 860

Not 9 Eget kapital


	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad förlust	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 678 386	984 544	-485 418	-545 213	13 632 299
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		-524 939	-20 274	545 213	
Årets resultat				234 956	234 956
Belopp vid årets utgång	13 678 386	459 605	-505 692	234 956	
	Totalt bundet eget kapital	14 137 991	Ansamlad förlust	-270 736	13 867 255

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Swedbank	Rörligt	1,01%	2 511 267		2 511 267
Swedbank	Rörligt	1,07%	4 500 000		4 500 000
Swedbank	Rörligt	1,05%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	Rörligt	1,04%	1 355 000		1 355 000
			11 366 267		11 366 267

Underskrifter

Stockholm 2016 - 03 - 17



Åsa Jamal
Ledamot



Jean-Marc Berrez
Ledamot



Katarina Rundgren
Ledamot



Mats Alendal
Ledamot

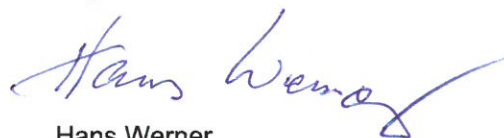


Bengt Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 04 - 19



Joakim Häll, BoRevision
Externt vald revisor



Hans Werner
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kadetten 15, org.nr. 702001-0612.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kadetten 15 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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. Revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övrig upplysning

Räkenskapsår 2015 är första året revisor från BoRevision i Sverige AB har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kadetten 15.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kadetten 15 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att revisionsberättelsen avlämnats senare än vad som föreskrivs i föreningens stadgar.

Stockholm 19.04.2016

.....

Av föreningen vald
revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB