

Årsredovisning för

Brf Kadetten 15

702001-0612

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse - Ersätts med Förvaltningsberättelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 (702001-0612) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Peter Berg	Ordförande
Erik Verner	Sekreterare
Erik Suneson	Kassör
Linda Olsson	Ledamot
Jean-Marc Berrez	Ledamot
Keith Eliasson	Suppleant
Andreas Hultgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linda Olsson, Andreas Hultgren och Erik Suneson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Intern revisor har Hans Werner med Björn Suneson som suppleant. Extern revisor har Per-Börje Bergqvist varit. Revisorerna valdes vid senaste årsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Åsa Rosén, sammankallande, samt Tomas Brusebäck.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-04-26 På stämman deltog 21 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2012-11-22. På stämman deltog 20 medlemmar, På stämman behandlades frågan om budget för 2012.

Fastigheter

Föreningen 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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. Av föreningens 33 medlemslägenheter har tre överlåtit under året.

Förvaltning

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

Ekonomi

Månadsavgifterna har behållits oförändrade sedan 2008-01-01. Styrelsen har beslutat att avgifterna för lägenheterna ska höjas med tio procent från 2013-01-01 på grund av ökade kostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1571	1623	1650	1646
Rörelseresultat	197	71	-2	359
Resultat efter finansiella poster	-38	-134	-99	234
Balansomslutning	25836	21409	21457	21574
Fond för yttre underhåll	714	561	409	257

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	Ventilationsåtgärder enligt Obligatorisk Ventilationskontroll
2010	Expansionskärlet i värmecentralen byttes
2011	Ny fjärrvärmecentral installeras i fastigheten
2012	Installation av rörelsesensorer belysning trapphusen
2012-13	Nytt tak gat- och gårdshus

Väsentliga händelser under året

Hela taket i både gat- och gårdshus har lagts om av Ulvsunda Plåt med start sommaren 2012. Arbetet avslutas våren 2013.

Föreningen har tagit nya lån på fyra miljoner kronor för att finansiera takomläggningen. Lånen är rörliga och föreningens totala lån uppgår nu till 11 miljoner.

Avgiften för medlemmarna har höjts med 10 % med start 2013-01-01 för att möta den ökade kostnadsbilden.

Ny hyresgäst efter Flodell Agenturer är Galleri Bellange som bedriver ett konstgalleri.

En av föreningens hyreslokaler har stått tom under året. Lokalen har dock kunnat nyttjas av takbyggarna under halva året.

Rörelsesensorer för belysning i trapphusen har installerats för att minska elkostnaderna.

Föreningens tekniska förvaltare ADB har sagts upp. Ingen ny förvaltare har kontrakterats.

Snöskottningsavtalet med Takjouren AB har sagts upp och ny leverantör är Ulvsunda Plåt.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Under 2013 ska en underhållsplan för fastigheten tas fram.

Styrelsen kommer fortsätta jobba för att hyreslokalen ska bli uthyrd.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-455 929
Årets förlust	<u>-38 783</u>
	-494 712

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Avsättning till yttre fond	152 250
lanspråktagande yttre fond för årets underhåll	- 89 284
Balanseras i ny räkning	<u>-557 678</u>
	-494 712

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 571 894	1 623 707
		<u>1 571 894</u>	<u>1 623 707</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 149 658	-1 404 893
Underhåll	3	-89 284	-
Avskrivningar		-135 135	-147 485
Rörelseresultat		<u>197 817</u>	<u>71 329</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 320	2 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-239 920	-208 234
Resultat efter finansiella poster		<u>-38 783</u>	<u>-134 466</u>
Resultat före skatt		<u>-38 783</u>	<u>-134 466</u>
Årets resultat		<u>-38 783</u>	<u>-134 466</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 771 666	19 946 180
Maskiner och inventarier	7	34 680	34 285
		<u>23 806 346</u>	<u>19 980 465</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 806 346</u>	<u>19 980 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 370	-
Övriga fordringar		21 092	26 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 005	65 085
		<u>88 467</u>	<u>91 805</u>
Kassa och bank	9	1 942 175	1 337 184
Summa omsättningstillgångar		<u>2 030 642</u>	<u>1 428 989</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 836 988</u>	<u>21 409 454</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		8 324 661	8 324 661
Insatser		5 353 725	5 353 725
Fond för yttre underhåll		714 101	561 851
		<u>14 392 487</u>	<u>14 240 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-455 929	-169 213
Årets resultat		-38 783	-134 466
		<u>-494 712</u>	<u>-303 679</u>
Summa eget kapital		<u>13 897 775</u>	<u>13 936 558</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 966 267	6 966 267
		<u>10 966 267</u>	<u>6 966 267</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		741 018	116 915
Skatteskulder		7 662	17 367
Övriga skulder		1 387	37 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	222 879	335 022
		<u>972 946</u>	<u>506 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 836 988</u>	<u>21 409 454</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		16 789 000	16 789 000
Summa		<u>16 789 000</u>	<u>16 789 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,4
-Ombyggnad, Fönsterrenovering	5
-Inventarier	20
-Inventarier, torkskåp	10

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	1 128 630	1 094 787
Hyror	430 466	426 920
Panter & Överlåtelse	7 878	15 158
Försäkringsersättning	-	37 432
Återvunna hyresförluster	-	45 425
Övriga intäkter	4 920	3 985
Summa	1 571 894	1 623 707

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	57 118	82 260
Reparationer	108 874	266 422
El	76 817	105 144
Uppvärmning	397 132	409 519
Vatten	60 679	38 323
Sophämtning	41 584	45 293
Försäkringspremier	42 782	42 884
Fastighetsavgift Bostäder	45 045	42 966
Fastighetsavgift Lokaler	37 620	37 620
Övriga fastighetskostnader	12 346	9 129
Kabel TV	10 375	10 108
Styrelsearvoden	40 004	42 942
Löner	4 320	6 000
Sociala avgifter	11 741	15 375
Revisionsarvoden	4 250	3 750
Kostn styrelsemöten/årsstämma	6 515	14 785
Förvaltningsarvode	63 682	62 440
Teknisk förvaltning	89 506	47 125
Övr externa tjänster	28 002	101 877
Bankkostnader	-	523
Övriga driftskostnader	11 266	20 408
Summa	1 149 658	1 404 893

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2012	2011
Trapphusbelysning	89 284	-
Summa	89 284	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	3 263	2 247
Ränteintäkter Skattekonto	57	192
Summa	3 320	2 439

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	239 920	208 234
Summa	239 920	208 234

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
	<u>21 382 413</u>	<u>21 382 413</u>
Accumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 236 233	-2 150 703
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-85 530	-85 530
	<u>-2 321 763</u>	<u>-2 236 233</u>
Accumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad Fönsterrenovering 2007	1 000 000	1 000 000
-Pågående om- o tillbyggnad; takrenovering	3 961 016	-
	<u>4 961 016</u>	<u>1 000 000</u>
Accumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-200 000	-150 000
-Årets avskrivning ombyggnad	-50 000	-50 000
	<u>-250 000</u>	<u>-200 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 771 666	19 946 180
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 200 000	32 200 000
Mark	25 194 000	25 194 000
	<u>57 394 000</u>	<u>57 394 000</u>
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	7 794 000	7 794 000
	<u>57 394 000</u>	<u>57 394 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	88 675	88 675
	<u>88 675</u>	<u>88 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 390	-42 435
-Årets avskrivning Inventarier	395	-11 955
	<u>-53 995</u>	<u>-54 390</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 680	34 285

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	46 219	42 782
Övrigt	16 786	22 303
	<u>63 005</u>	<u>65 085</u>

Not 9 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bank	5 850	5 805
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 936 325	1 331 379
	<u>1 942 175</u>	<u>1 337 184</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 353 725	561 851	8 324 661	-169 213	-134 466	13 936 558
Disposition enligt stämmobeslut		152 250		-286 716	134 466	
Årets resultat	-				-38 783	-38 783
Belopp vid årets utgång	<u>5 353 725</u>	<u>714 101</u>	<u>8 324 661</u>	<u>-455 929</u>	<u>-38 783</u>	<u>13 897 775</u>
			14 392 487		-494 712	

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Swedbank	Rörligt	2,404%	2 511 267		2 511 267
Swedbank	Rörligt	2,458%	955 000		955 000
Swedbank			-	-3 500 000	3 500 000
Swedbank	Rörligt	3,278%	4 500 000	4 500 000	-
Swedbank	Rörligt	2,878%	3 000 000	3 000 000	-
			10 966 267	4 000 000	6 966 267

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	93 816	159 048
Räntor	46 833	18 687
Panter & överlåtelse	3 520	9 203
El	13 679	14 569
Fjärrvärme	64 568	133 089
Avfall	463	426
	222 879	335 022

Underskrifter

Stockholm 2013 - -

Peter Berg

Erik Suneson

Erik Verner

Linda Olsson

Jenny Berglund Castro

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - -

Per-Börje Bergquist
Extern vald revisor

Hans Werner
Föreningsvald revisor