

Årsredovisning för
Brf Kadetten 15
702001-0612

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 (702001-0612) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Åsa Jamal, ordförande

Johan Östberg, sekreterare

Peter Berg, kassör

Mats Alendal, ledamot

Marianne Mårtensson, ledamot

Jean-Marc Berrez, suppleant

Keith Eliasson, suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma kommer Peter Berg och Johan Östberg att avgå.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden och två stämmor.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Katarina Rundgren.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-08. På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2014-11-26. På stämman deltog 16 medlemmar.

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 fyra lokaler med hyresrätt. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Förvaltning

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

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, inga avgiftsjusteringar är planerade. Under 2014 förbjöd Bokföringsnämnden så kallade progressiva avskrivningar. Det påverkar bostadsrättsföreningar och även oss, eftersom vi behöver byta avskrivningsmetod till linjär avskrivning, alltså lika stora avskrivningar varje år. Förbudet påverkar i störst utsträckning nyupprättade bostadsrättsföreningar, men det gör också att vårt resultat för 2014 försämras jämfört med tidigare år. Främst handlar det om en bokföringsmässig åtgärd, som ger en negativ resultateffekt. Dock har utredarna Daniel Stattin och Carl Svernlöv sagt att det inte är ett problem för bostadsföreningar med god likviditet att under flera år ansamlar förluster. Det skulle till och med vara i sin ordning att ha negativt eget kapital, så länge likviditeten är god.

Resultat och ställning (tkr)

	2014*	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1850	1760	1571	1623	1650
Rörelseresultat	-298	565	197	71	-2
Rörelseresultat efter finansiella poster	-545	279	-38	-134	-99
Balansomslutning	25488	25786	25863	21409	21574
Fond för yttre underhåll	984	777	714	561	409

*Årsredovisningen för 2014 är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående 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	Expansionskärl i värmecentralen byttes
2011	Ny fjärrvärmecentral installerades i fastigheten
2012	Installation av rörelsesensorstyrd belysning i trapphusen
2012-13	Nytt tak gat- och gårdshus
2013-14	Ommålning av trappuppgång A och B
2014	Fönstermålning och fönsterrenovering i hela fastigheten Byte av termostat på element

Väsentliga händelser under året

Alla fönster och fönsterkarmar i såväl lägenheter som trappuppgångar inventerades och målades

utvändigt. Dåligt trä byttes ut. Även entréporten renoverades. *Bygghantverkarna Jakub och son* (jakub.golonka@gmail.com, sonochfar.se) utförde arbetet.

En underhållsplan togs fram och publicerades på hemsidan. Den enda akuta åtgärden som rekommenderades var att kastanjen på gården skulle sågas ner för att undvika framtida läckage ner i källaren. Detta genomfördes i mars och nya växter ska planteras i den aktuella lådan på gården.

Diskussionen kring fuktskadan i BRF Kadetten 14:s källare löstes genom att vi delfinansierade en felsökning. Denna visade att det inte läckte från vår gård utan att problemet sannolikt finns på Kadetten 14:s egen gård.

Under juledigheten fick vi en fuktskada i gymmet, som berodde på att en fläkt slutade fungera och vattenledningarna frös. Skadan hanterades med värmefläktar och vi har haft en besiktningsman på plats som kontrollerat fuktnivåerna som var godkända.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick. Under 2015 planeras ommålning av trapphuset i gatuhuset och ett byte till plåttak på cykelstället på gården.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-485 418
Årets förlust	<u>-545 213</u>
	-1 030 631
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	207 477
lanspråktagande yttre fond för årets underhåll	-732 416
Balanseras i ny räkning	<u>-505 692</u>
	-1 030 631

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 844 928	1 755 272
Övriga rörelseintäkter	2	5 371	5 084
Summa rörelseintäkter		1 850 299	1 760 356
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 005 781	-889 242
Underhållskostnader	4	-732 416	-
Personalkostnader	5	-65 000	-64 652
Avskrivningar		-345 038	-240 817
Summa rörelsekostnader		-2 148 235	-1 194 711
Rörelseresultat		-297 936	565 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 454	3 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 731	-289 095
Summa finansiella poster		-247 277	-285 909
Resultat efter finansiella poster		-545 213	279 736
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-545 213	279 736
Skatter			
Årets resultat		-545 213	279 737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 211 701	24 550 959
Maskiner, inventarier och installationer	7	23 120	28 900
Summa materiella anläggningstillgångar		24 234 821	24 579 859
Summa anläggningstillgångar		24 234 821	24 579 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 699	53 417
Övriga fordringar		15 898	15 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 030	63 708
Summa kortfristiga fordringar		84 627	132 898
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 168 891	1 073 610
Summa kassa och bank		1 168 891	1 073 610
Summa omsättningstillgångar		1 253 518	1 206 508
SUMMA TILLGÅNGAR		25 488 339	25 786 367

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 353 725	5 353 725
Fond för yttre underhåll		984 544	777 067
Kapitaltillskott		8 324 661	8 324 661
Summa bundet eget kapital		14 662 930	14 455 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-485 418	-557 678
Årets resultat		-545 213	279 737
Summa fritt eget kapital		-1 030 631	-277 941
Summa eget kapital		13 632 299	14 177 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 366 267	11 366 267
Summa långfristiga skulder		11 366 267	11 366 267
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		216 631	44 108
Skatteskulder		494	263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		272 648	198 217
Summa kortfristiga skulder		489 773	242 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 488 339	25 786 367

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<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	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,4%)
Ombyggnad	5%	(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

	2014	2013
Årsavgifter	1 253 292	1 253 292
Hyror	583 648	495 324
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 988	6 656
	<u>1 844 928</u>	<u>1 755 272</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Utdelning Brandkontoret	5 371	5 084
Summa	<u>5 371</u>	<u>5 084</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	38 504	42 756
Reparationer	152 019	56 899
El	60 737	72 964
Uppvärmning	339 094	390 565
Vatten	48 907	44 433
Sophämtning	48 544	44 296
Försäkringspremie	46 922	46 219
Fastighetsavgift bostäder	40 161	39 930
Fastighetsskatt lokaler	41 590	41 590
Övriga fastighetskostnader	19 893	4 959
Kabel-tv/Bredband/IT	10 448	10 433
Revisionsarvode	4 500	4 375
Förvaltningsarvode ekonomi	67 400	66 210
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 000
Panter och överlåtelser	7 988	6 656
Juridiska åtgärder	5 381	4 400
Övriga externa tjänster	73 693	7 557
	<u>1 005 781</u>	<u>889 242</u>

Not 4 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fönster	444 375	-
Målning trapphus mm	288 041	-
Summa	<u>732 416</u>	<u>-</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	50 000	50 016
Sociala kostnader	15 000	14 636
	<u>65 000</u>	<u>64 652</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och Mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
-Ombyggnad	5 975 346	5 975 346
	<u>27 357 759</u>	<u>27 357 759</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 806 800	-2 571 763
-Årets avskrivning enligt plan	-339 258	-235 037
	<u>-3 146 058</u>	<u>-2 806 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>24 211 701</u>	<u>24 550 959</u>
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 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 675	88 675
	<u>88 675</u>	<u>88 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 775	-53 995
-Årets avskrivning enligt plan	-5 780	-5 780
	<u>-65 555</u>	<u>-59 775</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>23 120</u>	<u>28 900</u>

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Swedbank	5 785	5 785
Swedbank	75	75
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 163 031	1 067 750
Summa	1 168 891	1 073 610

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Kapital-tillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 353 725	777 067	8 324 661	-557 678	279 737	14 177 512
Disposition enligt stämmobelsut		207 477		72 260	-279 737	
Årets resultat					-545 213	-545 213
Belopp vid årets utgång	<u>5 353 725</u>	<u>984 544</u>	<u>8 324 661</u>	<u>-485 418</u>	<u>-545 213</u>	
		Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
		14 662 930		-1 030 631		13 632 299

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Swedbank	Rörligt	1,88%	2 511 267		2 511 267
Swedbank	Rörligt	1,88%	4 500 000		4 500 000
Swedbank	Rörligt	1,87%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	Rörligt	1,86%	1 355 000		1 355 000
			<u>11 366 267</u>		<u>11 366 267</u>

Underskrifter

Stockholm 2015 - 04 - 27



Åsa Jamal
Ordförande



Johan Östberg
Sekreterare



Peter Berg
Kassör



Mats Alendal
Ledamot



Marianne Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 04 - 27



Per-Börje Bergquist
Externt vald revisor



Hans Werner
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 15

Org.nr 702001-0612

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kadetten 15 för räkenskapsåret 2014.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlat den uppkomna förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-04-22



Hans Werner
Föreningens revisor



P.B Bergquist
Av föreningen utsedd extern revisor

