allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

KADETTEN 1

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kadetten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Mikael Roland Eriksson	Ledamot
Bertil Ingemar Gerdin	Ledamot
Monica Helena Gustafsson	Ledamot
Liselott Höglund	Ledamot
Marie Louise Jakobsson	Ledamot
Tomas Dag Oscar Zetterquist	Ledamot
Maud Gunhild Birgitta Håkansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Granath	Ordinarie Extern	Lekmannarevisor

Valberedning
Annika Käck
Rosmarie Svedén

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21.
Extra föreningsstämma hölls 2015-04-28. Extra stämma med anledning av föreslagen stadgeändring för att möjliggöra en eventuell försäljning av lokaler, i syfte att bygga om till lägenheter.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSERSBERG 8:1	1965	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia Försäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

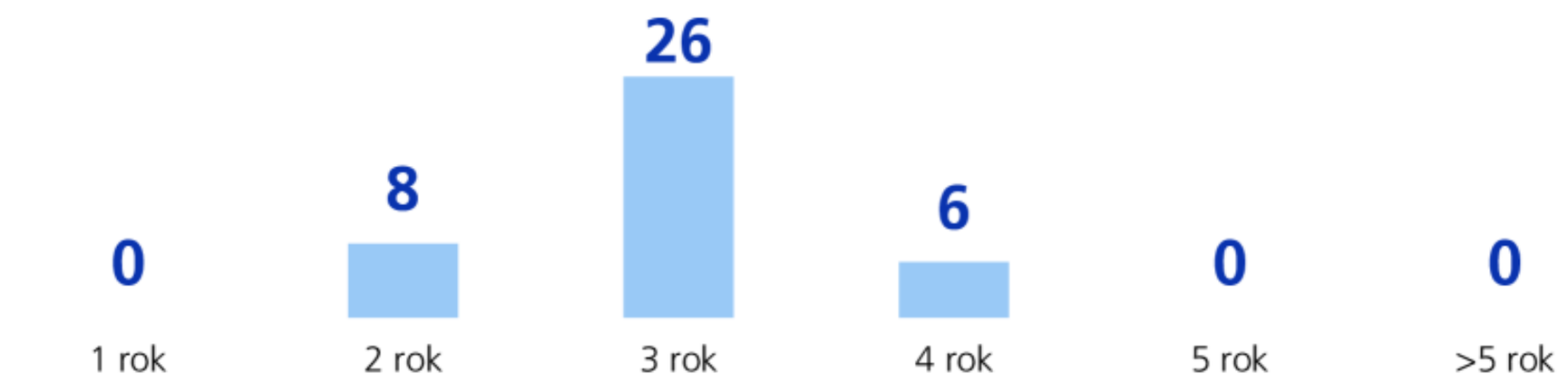
Byggnadens uppvärmning värmeåtervinningssystem för frånluft och bergvärme samt olja.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 368 m², varav 2 956 m² utgör lägenhetsyta och 412 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	20 garage 15 p-platser med elstolpe

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny dränering	2015	Ny dränering av fastigheternas grund
Takomläggning	2015	Nytt tak på fastigheterna
Taköversyn	2011	Översyn och byte av trasiga takpannor
Vindsisolering A-huset	2008	
Värmeåtervinningssystem	2007 - 2008	Berg- och frånluftsvärme, nu ventilationsanläggning
Omputsning av fasad	2005	Inkl målning av gavelspetsar, vindskivor, balkongplåtar
Tilläggsisolering fasader	2005	
Ny värmeanläggning	2001	
Rörstambyte	1999	
Fönsterbyte	1989	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förvärv av gårdstraktor	2015	
byte av dränering och isolering av grund för både A & B husen	2015	Fuktproblem pga dålig dräneringsfunktion
Takomläggning	2015	
Målning av vindsgavlar	2016	
Renovering trapphus	2016	
Asfaltsbeläggning	2017	
Byte av entrédörrar	2017	Energibesparing. Nuvarande dörrar 50år

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Garantstäd AB

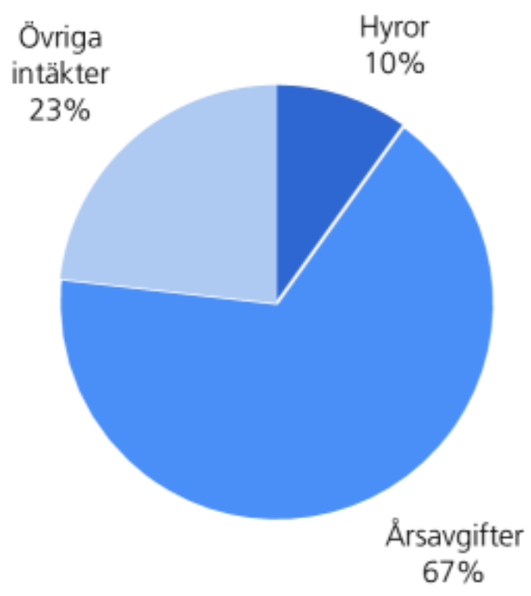
Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är i gott skick. En ny kredit upphandlades för att genomföra takomläggningen som blev akut. Eventuell försäljning av lokalytor är tänkt att finansiera nytt tak och amortera den senast upptagna krediten.

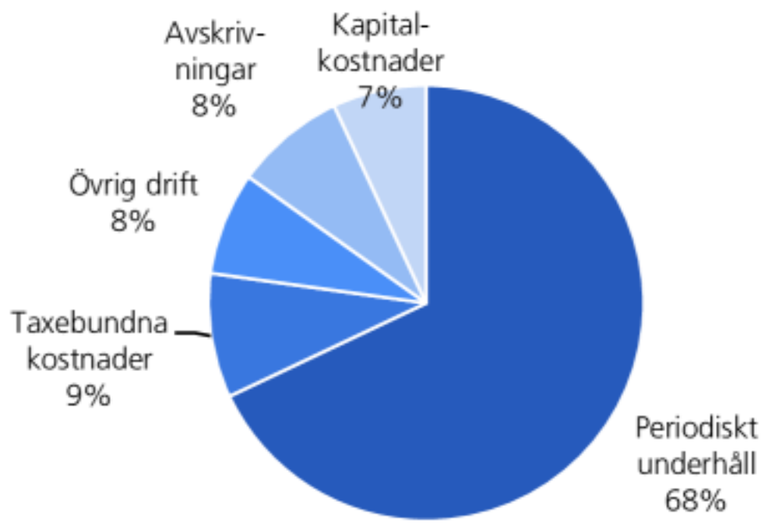
KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 829 575**	**2 269 974**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 127 221	2 191 410
Finansiella intäkter	3 960	19 673
Minskning kortfristiga fordringar	810	27 316
Medlemsinsatser	276 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 782 352	0
	5 190 343	**2 238 399**

UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 073 276	1 007 352
Finansiella kostnader	409 282	400 577
Minskning av långfristiga skulder	0	200 148
Minskning av kortfristiga skulder	59 200	113 728
	5 541 757	**1 721 805**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 537 951**	**2 829 575**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-291 624**	**559 601**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Omfattande renovering av fastigheternas dränering samt takomläggning på båda fastigheterna. Stadgeändring och uppdatering för att bl a möjliggöra eventuell försäljning av lokal om 200kvm för ombyggnation till lägenheter.

Händelser efter året
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	481	491	491	491
Hyror/m² hyresrättsyta	254	544	605	1 015
Lån/m² bostadsrättsyta	4 521	3 580	3 648	3 727
Elkostnad/m² totalyta	100	86	112	94
Värmekostnad/m² totalyta	18	31	23	36
Vattenkostnad/m² totalyta	21	20	20	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	122	119	129	166
Soliditet (%)	0	23	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 837	318	191	239
Nettoomsättning (tkr)	2 124	2 189	2 207	2 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 956 m² bostäder och 412 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 836 794
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 240 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 629
summa balanserat resultat	**-2 771 064**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 000 000
att i ny räkning överförs	**-1 771 064**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 124 481	2 188 680
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 740	2 730
Summa rörelseintäkter		**2 127 221**	**2 191 410**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-4 779 989	-861 342
Övriga externa kostnader	Not 4	-185 509	-73 405
Personalkostnader	Not 5	-107 778	-72 606
Avskrivningar	Not 6	-485 417	-485 417
Summa rörelsekostnader		**-5 558 693**	**-1 492 770**
RÖRELSERESULTAT		**-3 431 472**	**698 640**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 960	19 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 282	-400 577
Summa finansiella poster		**-405 322**	**-380 904**
ÅRETS RESULTAT		**-3 836 794**	**317 736**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	10 896 986	11 382 403
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 896 986**	**11 382 403**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 899 786**	**11 385 203**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		0	59 790
		0	**59 790**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-160
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 543 913	2 836 507
Summa kortfristiga fordringar		**2 543 913**	**2 836 347**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 543 913**	**2 896 137**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 443 699**	**14 281 341**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		596 000	320 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 901 874	1 727 245
Summa bundet eget kapital		**2 497 874**	**2 047 245**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 065 730	922 623
Årets resultat		-3 836 794	317 736
Summa fritt eget kapital		**-2 771 064**	**1 240 359**
SUMMA EGET KAPITAL		**-273 190**	**3 287 604**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 095 332	10 382 980
Summa långfristiga skulder		**13 095 332**	**10 382 980**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	270 148	200 148
Leverantörsskulder		62 108	118 834
Övriga skulder		57 104	42 951
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	232 197	248 824
Summa kortfristiga skulder		**621 557**	**610 757**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 443 699**	**14 281 341**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	13 488 000	12 723 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	50 år	50 år
Inventarier	5år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	1 448 228	1 451 528
Årsavgifter - bortfall	-25 200	0
Hyror lokaler	51 504	110 466
Hyror parkering	45 401	49 035
Hyror garage	75 112	74 238
Hyror förråd	3 468	3 593
Hyror antennplats	35 010	35 040
Kabel-TV intäkter	70 470	71 340
Värmeintäkter	381 486	381 486
Trappstädnings-/Städavgifter	39 100	11 900
Öresutjämning	-98	54
	2 124 481	**2 188 680**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	2 740	2 730
	2 740	**2 730**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 250
Städning entreprenad	33 756	5 626
Sotning	7 875	1 656
Myndighetstillsyn	0	1 760
Gård	1 134	4 906
Förbrukningsmateriel	1 499	0
Störningsjour och larm	14 713	0
Brandskydd	0	830
Fordon	239	0
	59 216	**36 028**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 691	0
Tvättstuga	0	8 075
Lås	0	634
VVS	0	9 508
Värmeanläggning/undercentral	1 940	30 949
Ventilation	0	23 105
Tak	0	2 106
Garage/parkering	0	9 897
Skador/klotter/skadegörelse	0	30 179
	3 631	**114 453**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	942 788	0
Tak	3 070 383	0
	4 013 171	**0**
Taxebundna kostnader		
El	336 815	291 167
Olja	59 790	102 798
Vatten	70 107	67 259
Sophämtning/renhållning	79 709	73 682
	546 421	**534 906**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 966	47 146
Kabel-TV	57 394	70 659
	98 360	**117 805**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**59 190**	**58 150**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 779 989**	**861 342**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	1 500	2 014
Tele- och datakommunikation	2 544	2 514
Föreningskostnader	3 947	8 059
Styrelseomkostnader	3 100	0
Fritids- och trivselkostnader	2 362	0
Förvaltningsarvode	45 010	43 868
Förvaltningsarvoden övriga	21 188	0
Administration	19 420	2 509
Konsultarvode	81 188	3 941
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	10 500
	185 509	**73 405**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 000	57 666
Löner	18 000	8 900
Kostnadsersättningar	0	839
Sociala kostnader	21 778	5 201
	107 778	**72 606**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	57 028	57 028
Förbättringar	428 390	428 390
	485 417	**485 417**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 152 300	17 152 300
Utgående anskaffningsvärde	**17 152 300**	**17 152 300**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 769 897	-5 284 480
Årets avskrivningar enligt plan	-485 417	-485 417
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 255 314**	**-5 769 897**
Planenligt restvärde vid årets slut	**10 896 986**	**11 382 403**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	131 235	131 235
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 947 000	17 947 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	24 947 000	**24 947 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
Lokaler	947 000	947 000
	24 947 000	**24 947 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58 883	58 883
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**58 883**	**58 883**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 883	-58 883
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-58 883**	**-58 883**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Skattekonto	1 198	1 128
Skattefordran	4 764	5 804
Klientmedel hos SBC	1 015 810	1 311 075
Placeringskonto hos SBC	1 522 141	1 518 500
	2 543 913	**2 836 507**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	596 000	276 000	0	320 000
Fond för yttre underhåll	1 901 874	174 629	0	1 727 245
S:a bundet eget kapital	**2 497 874**	**450 629**	**0**	**2 047 245**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 065 730	-174 629	317 736	922 623
Årets resultat	-3 836 794	-3 836 794	-317 736	317 736
S:a ansamlad förlust	**-2 771 064**	**-4 011 423**	**0**	**1 240 359**
S:a eget kapital	**-273 190**	**-3 560 794**	**0**	**3 287 604**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 727 245	1 552 616
Reservering enligt stadgar	174 629	174 629
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 901 874**	**1 727 245**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	5,040 %	237 500	387 500	2017-06-01
Handelsbanken	5,330 %	1 500 000	1 500 000	2017-06-30
Handelsbanken	3,300 %	3 800 000	3 800 000	2016-09-01
Handelsbanken	2,810 %	1 728 487	1 746 827	2025-03-01
Handelsbanken	3,290 %	3 116 993	3 148 801	2016-09-30
Handelsbanken	3,280 %	2 982 500	0	2025-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		**13 365 480**	**10 583 128**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-270 148	-200 148	
		13 095 332	**10 382 980**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 014 740 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Förutbetalda intäkter	35 040	35 010
Ränta	36 042	35 815
Förutbetalda avgifter och hyror	161 115	177 999
	232 197	**248 824**

Styrelsens underskrifter

ROSERSBERG den / 2016

Carl Mikael Roland Eriksson
Ledamot

Bertil Ingemar Gerdin
Ledamot

Monica Helena Gustafsson
Ledamot

Liselott Höglund
Ledamot

Marie Louise Jakobsson
Ledamot

Tomas Dag Oscar Zetterquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / april 2016

Stefan Granath
Lekmannarevisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Kadetten 1, organisationsnummer: 714800-0750

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat ekonomi, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen, eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar, regler eller årsmötesbeslut.

Då jag i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening tillstyrker jag följande:

Att resultat och balansräkning fastställs,

Att resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rosersberg den 3 april 2016

Stefan Granath

Lekmannarevisor