

Årsredovisning för  
**Brf Kadetten 15**

702001-0612

Räkenskapsåret  
2009-01-01 - 2009-12-31

HW

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Hans Werner	Ordförande
Hanna Banck	Sekreterare
Katarina Rundgren	Kassör
Ann Mutvei Berrez	Ledamot
Per Laredius	Ledamot

Kerstin Ivmark Ruddell	Suppleant
Karolin Falconer	Suppleant
Alexander Jamal	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Werner, Hanna Banck, Per Laredius, Alexander Jamal och Kerstin Ivmark Ruddell.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har varit Björn Sunesson med Annika Creutzer som suppleant interna samt Per Börje Bergqvist extern, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Maria Lestander sammankallande samt Patrik Dreber.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2009-04-20. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2009-11-26, 13 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om budget för 2009.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kadetten 15 i Stockholms kommun omfattande adressen Tomtebogatan 30,A och B.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Hans  
KE

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 33 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

### Förvaltning

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

### Ekonomi

#### Avgifter

F.o.m. 08-01-01 sänktes månadsavgifterna för lägenheterna med 10%  
Styrelsen har beslutat att avgifterna för lägenheterna lämnas oförändrade för år 2010

#### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1646	1 638	1 731	1 632
Rörelseresultat	359	495	170	266
Res. efter fin. Poster	234	120	- 151	- 13
Balansomslutning	21 574	21 052	20 981	21 083
Fond för yttre underhåll	257	105		

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1985-86	Fastighetsombyggnad inklusive stambyte
1999	Fastighetens tak målades om
2004	Installation av bredband
2006	Fönsterrenovering

#### Väsentliga händelser under året

Obligatorisk ventilationskontroll s.k. OVK enligt lag utfördes under 2008. Anmärkningarna hänfödda till lägenheterna har åtgärdats. Resterande anmärkningar kommer att åtgärdas under 2010.

Lagstiftad brandskyddskontroll av fastighetens samtliga eldstäder har genomförts. Anmärkningarna kommer att åtgärdas under 2010.

Besiktning av yttertak har genomförts. Taksäkerhetsutrustningen bör förbättras och taket bör ommålats inom en femårsperiod.

Tvättstugan har fräschats upp. Nytt modernt torkskåp har installerats

HW  
EK

**Aktiviteter**

Traditionell vårstädning ägde rum den 9 maj.  
 Höststädning ägde rum den 24 oktober

Styrelsen har introducerat ansvarsområden inom fastigheten. Tanken är att varje medlem skall tillhöra något ansvarsområde.

Styrelsen har utarbetat en pärm för medlemsinformation, som delats ut till samtliga medlemmar.

**Förväntad framtida utveckling****Framtida underhåll**

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Under 2010 kommer taksäkerhetsutrustningen att förbättras, resterande OVK anmärkningar att åtgärdas samt anmärkningar från brandskyddskontrollen enligt ovan att åtgärdas.

Inom en femårsperiod kommer taket att målas om.

Resterande del av värmecentralen (ej expansionskärl) bör bytas ut inom en snar framtid.

Renovering av porten står också på tur

**Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 018
Årets vinst	<u>233 709</u>
	234 727

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>-152 250</u>
Balanserat resultat	82 477

Hu  
EK

**Resultaträkning**

Belopp / kr	Not	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Nettomsättning	1	1 646 740	1 638 079
		<u>1 646 740</u>	<u>1 638 079</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-930 192	-1 001 424
Inderhåll	3	211 979	-
Avskrivningar		-147 485	-141 175
Rörelseresultat		<u>357 034</u>	<u>495 480</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	4	954	4 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-124 212	-379 344
Resultat efter finansiella poster		<u>233 826</u>	<u>120 727</u>
Resultat före skatt		<u>233 826</u>	<u>120 727</u>
Skatt på årets resultat		-117	-1 460
Årets resultat		<u>233 709</u>	<u>119 268</u>

Hand  
Kk

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 217 240	20 362 770
Maskiner och inventarier	7	58 195	12 360
		<u>20 275 435</u>	<u>20 365 120</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 275 435</u>	<u>20 365 120</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	26 563
Övriga fordringar		27 480	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 876	50 818
		<u>73 356</u>	<u>77 181</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	1 224 885	609 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 298 241</u>	<u>686 979</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 573 676</u>	<u>21 052 099</u>

Hand  
kt

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	10		
Bundet eget kapital			
Uppiätelseavgifter		6 324 661	8 132 587
Insatser		5 353 725	5 353 725
Reservfond		-	34 000
Fond för yttre undertäll		257 351	105 101
		<u>13 935 737</u>	<u>13 625 413</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 016	-
Arets resultat		233 709	119 268
		<u>234 727</u>	<u>119 268</u>
		<u>14 170 464</u>	<u>13 744 681</u>
<i>Summa eget kapital</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 966 267	6 966 267
		<u>6 966 267</u>	<u>6 966 267</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		249 831	160 063
Skatteskulder		4 218	4 311
Övriga skulder		36 900	37 040
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	12	145 896	139 737
		<u>436 845</u>	<u>341 151</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 573 676</u>	<u>21 052 099</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Parter 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>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

AW  
FR

## 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, Fönsterrösterovering	5
-Inventarier	20
-Inventarier, torkskåp	10

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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 befärade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom räntaintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

*Handwritten initials*



## Noter

## Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	1 139 667	1 149 876
Hvror	492 481	470 784
Panter & Överlåtelse	11 252	6 150
Övriga intäkter	3 340	11 269
<b>Summa</b>	<b>1 646 740</b>	<b>1 638 079</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	68 018	66 428
Reparationer	60 151	147 307
El	93 525	99 451
Uppvärmning	337 222	316 139
Vatten	35 097	39 759
Sophämtning	55 908	58 193
Försäkringspremier	35 955	29 564
Fastighetsavgift Bostäder	41 976	39 600
Fastighetsavgift Lokaler	29 500	29 500
Övriga fastighetskostnader	15 453	13 873
Kabel TV	9 756	9 471
Styrelsearvoden	40 000	37 846
Sociala avgifter	12 568	11 762
Revisionsarvoden	3 750	5 000
Förvaltningsarvode	80 595	57 500
Övr externa tjänster	19 686	23 881
Bankkostnader	1 506	4 257
Övriga driftskostnader	9 527	12 893
<b>Summa</b>	<b>930 192</b>	<b>1 001 424</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

## Not 3 Planerat underhåll

	2009	2008
Ventilation	211 979	-
<b>Summa</b>	<b>211 979</b>	<b>-</b>

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter	861	5 166
Ränteintäkter skattefria	73	-595
<b>Summa</b>	<b>934</b>	<b>4 591</b>

Hed  
KT

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2009	2008
Räntekostnader till kreditinstitut	121 962	379 344
Övriga finansiella kostnader	2 250	-
<b>Summa</b>	<b>124 212</b>	<b>379 344</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början	21 382 413	21 382 413
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-1 979 643	-1 894 643
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-85 530	-85 000
	-2 065 173	-1 979 643
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:</b>		
Vid årets början	1 000 000	1 000 000
-Ombyggnad Fönsterrenovering 2007	1 000 000	1 000 000
<b>Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-50 000	-
-Årets avskrivning ombyggnad	-50 000	-50 000
	-100 000	-50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 217 240</b>	<b>20 352 770</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 389 000	27 389 000
Mark	23 361 000	23 361 000
	50 750 000	50 750 000
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	2 950 000	2 950 000
	50 750 000	50 750 000

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	30 875	30 875
-Inventarier	57 800	-
Årets nyanskaffning	88 675	30 875
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-18 525	-12 350
-Årets avskrivning Inventarier	-11 955	-6 175
	-30 480	-18 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 195</b>	<b>12 350</b>

SW  
EK

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Flyres-avgiftsfodran	-	2 356
Kontroller	-	6 458
Försäkring	36 186	35 956
Övrigt	9 690	5 850
	<b>45 876</b>	<b>50 618</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2009-12-31	2008-12-31
Bank	10 482	11 651
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 214 403	598 147
	<b>1 224 885</b>	<b>609 798</b>

**Not 10 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa
	insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets Ingång	5 353 725	34 000	105 101	8 132 587		119 268	13 744 681
Disposition enligt stämmobeslut		-34 000	152 250		1 018	-119 268	
Årets förändring				192 074			192 074
Årets resultat						233 709	233 709
Belopp vid årets utgång	<b>5 353 725</b>	<b>-</b>	<b>257 351</b>	<b>8 324 661</b>	<b>1 018</b>	<b>233 709</b>	<b>14 170 464</b>
				<b>S:a Bundet Eget Kapital</b>	<b>S:a Fritt Eget Kapital</b>		
				<b>13 935 737</b>	<b>234 727</b>		

**Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

Långivare	Konvertering / sirtbetaining	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Swedbank	Rörligt	1,428%	2 511 267		2 511 267
Swedbank	Rörligt	1,445%	955 000		955 000
Swedbank	2088-09-30	0,787%	3 500 000		3 500 000
			<b>6 966 267</b>	<b>-</b>	<b>6 966 267</b>

*Handwritten signature*

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	104 850	85 282
Räntor	8 089	29 748
Ei	11 810	5 985
Panter & överlåtelseer	4 923	5 125
Avfall	762	3 596
Reparationer	5 654	-
Ovrigt	10 078	-
	<u>145 996</u>	<u>139 737</u>

**Underskrifter**

Stockholm 2010 -03-22

Hans Werner

Katarina Rundgren

Hanna Berck

Ann Mutvei Berret

Per Laredius

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-27

Per-Börje Bergquist  
Externt vald revisor

Björn Sunesson  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 15

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009.

Vi tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010-03-27



P.B Bergquist

av föreningen utsedd externrevisor



Björn Suneson