

Årsredovisning för

Brf Kadetten 15

702001-0612

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Handwritten initials

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Hans Werner	Ordförande
Åsa Rosén.	Sekreterare
Katarina Rundgren	Kassör
Ann Mutvei Berrez	Ledamot
Ola Skoglund	Ledamot

Kerstin Ivmark Ruddel	Suppleant
Karolin Falconer	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Rosén och Ola Skoglund.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 2008-04-15. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2008-11-24. 17 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.

Handwritten initials

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 33 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter

Från och med 08-01-01 sänktes månadsavgifterna för lägenheterna med 10%. Styrelsen har beslutat att avgifterna för lägenheterna lämnas oförändrade för år 2009

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 638	1 731	1 632
Rörelseresultat	495	170	266
Res. efter fin. Poster	120	- 151	- 13
Balansomslutning	21 052	20 981	21 083
Fond för yttre underhåll	0	0	0

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1985-86	Fastighetsombyggnad inklusive stambyte
1999	Fastighetens tak målades om
2004	Installation av bredband
2007	Fönsterrenovering

Väsentliga händelser under året

Stopp i avloppsledning i gathuset orsakade vattenskada i lägenhet 22. Kostnad underskred självriskens i föreningens fastighetsförsäkring.

Energideklaration har genomförts i enlighet med den nya lagstiftningen

Radonmätningar har utförts i samtliga lägenheter. Alla värden ligger under gällande gränsvärden.

Obligatorisk ventilationskontroll s.k. OVK enligt lag har utförts. Anmärkningar är planerade att åtgärdas under 2009.

På grund av inbrott i källarlokalerna har lås bytts ut i entréerna till källarna. Dessutom har entréerna förstärkts.

HW O

Aktiviteter

Traditionell vårstädning ägde rum den 10 maj med stort deltagande.

Förväntad framtida utveckling

Fastigheten bedöms vara i gott skick, varför några större investeringar ej är planerade för 2009.

Under 2009 kommer fastighetens tak att inspekteras.

Framtida underhåll

Under 2009 kommer tvättstugan att fräschas upp. Nytt modernt torkskåp kommer att installeras. Takplattor samt armaturer kommer att bytas ut. Ommålning av väggar, rör och element.

Renovering av porten står näst på tur

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>119 268</u>
	119 268

Styrelsen föreslår följande disposition:

Från reservfonden överföres	34 000
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>-152 250</u>
Balanserat resultat	1 018

hu as

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 638 079	1 731 507
		<u>1 638 079</u>	<u>1 731 507</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 001 424	-989 779
Underhåll	3	-	-480 602
Avskrivningar		-141 175	-91 175
		<u>495 480</u>	<u>169 951</u>
Rörelseresultat			
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 591	16 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-379 344	-338 475
		<u>120 727</u>	<u>-151 616</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>120 727</u>	<u>-151 616</u>
Resultat före skatt			
		<u>120 727</u>	<u>-151 616</u>
Skatt på årets resultat		-1 460	-
		<u>119 268</u>	<u>-151 616</u>
Årets resultat			
		<u>119 268</u>	<u>-151 616</u>

AW OS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 352 770	20 487 770
Maskiner och inventarier	7	12 350	18 525
		<u>20 365 120</u>	<u>20 506 295</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		-	2 100
		<u>-</u>	<u>2 100</u>
		<u>20 365 120</u>	<u>20 508 395</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	108
Skattefordringar		26 563	63 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 618	40 633
		<u>77 181</u>	<u>104 377</u>
Kassa och bank	9	609 798	367 755
		<u>686 979</u>	<u>472 132</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>686 979</u>	<u>472 132</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 052 099</u>	<u>20 980 527</u>

HW as

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		8 132 587	8 132 587
Insatser		5 353 725	5 353 725
Reservfond		34 000	34 000
Fond för yttre underhåll		105 101	256 717
		<u>13 625 413</u>	<u>13 777 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		119 268	-151 616
		<u>119 268</u>	<u>-151 616</u>
Summa eget kapital		<u>13 744 681</u>	<u>13 625 413</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 966 267	6 966 267
		<u>6 966 267</u>	<u>6 966 267</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 063	59 031
Skatteskulder		4 311	174 308
Övriga skulder		37 040	36 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	139 737	118 608
		<u>341 151</u>	<u>388 847</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 052 099</u>	<u>20 980 527</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

HW 01

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:	0,4
-Byggnad	5
-Ombyggnad, Fönsterrenovering	20
-Inventarier	

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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

HW B

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

	2008	2007
Arsavgifter	1 149 876	1 259 818
Hyror	470 784	466 884
Panter & Överlåtelse	6 150	-
Övriga intäkter	11 269	4 805
Summa	1 638 079	1 731 507

Not 2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	65 428	35 010
Reparationer	147 307	172 704
El	99 451	79 041
Uppvärmning	316 139	314 141
Vatten	39 759	41 495
Sophämtning	58 193	62 144
Försäkringspremier	29 564	27 740
Fastighetskostnader	-	174 300
Fastighetsavgift Bostäder	39 600	-
Fastighetsavgift Lokaler	29 500	-
Övriga fastighetskostnader	13 873	1 791
Kabel TV	9 471	8 112
Styrelsearvoden	37 846	40 001
Sociala avgifter	11 762	11 968
Revisionsarvoden	5 000	4 375
Förvaltningsarvode	57 500	-
Övr externa tjänster	23 881	4 950
Bankkostnader	4 257	-
Övriga driftskostnader	12 893	12 007
Summa	1 001 424	989 779

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2008	2007
Fönsterrenovering	-	480 602
Summa	-	480 602

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Ränteintäkter	5 186	16 908
Ränteintäkter skattefria	-595	-
Summa	4 591	16 908

Handwritten signature

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader till kreditinstitut	379 344	338 475
Summa	379 344	338 475

Not 6 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början	21 382 413	21 382 413
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-1 894 643	-1 809 643
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-85 000	-85 000
	-1 979 643	-1 894 643
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början	1 000 000	1 000 000
-Ombyggnad Fönsterrenovering 2007	1 000 000	1 000 000
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning ombyggnad	-50 000	-
	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	20 352 770	20 487 770
Taxeringsvärde		
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

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	30 875	30 875
-Inventarier	30 875	30 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 350	-6 175
-Årets avskrivning Inventarier	-6 175	-6 175
	-18 525	-12 350
Redovisat värde vid årets slut	12 350	18 525

AW 12

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Hyses-/avgiftsfodran	2 355	-
Kontroller	6 458	-
Försäkring	35 955	-
Övrigt	5 850	40 633
	50 618	40 633

Not 9 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Bank	11 651	301 898
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	598 147	65 857
	609 798	367 755

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Res fond Upp samläggelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	5 353 725	34 000	256 717	-	-151 616	13 625 413
Disposition enligt stämmobeslut			-151 616	-	151 616	
Årets resultat	-	-			119 268	119 268
Belopp vid årets utgång	5 353 725	34 000	105 101	-	119 268	13 744 681

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Swedbank		rörlig	2 511 267		2 511 267
Swedbank		rörlig	955 000		955 000
Swedbank		rörlig	3 500 000		3 500 000
			6 966 267	-	6 966 267

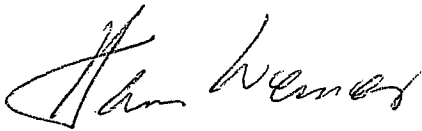
HW

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

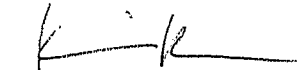
	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	95 282	78 032
Räntor	29 749	40 576
EI	5 985	-
Panter & överlåtelse	5 125	-
Avfall	3 596	-
	<u>139 737</u>	<u>118 608</u>

Underskrifter

2009-03-30



Hans Werner



Katarina Rundgren



Åsa Rosén

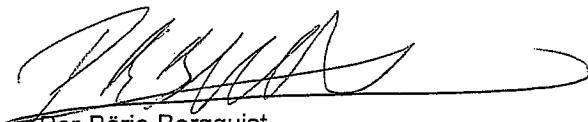


Ann Mutvei Berrez

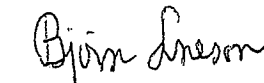


Ola Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-03-31



Per-Börje Bergquist
Externt vald revisor



Björn Sunesson
Föreningsvald revisor