

Årsredovisning för

# **Brf Kadetten 15**

702001-0612

Räkenskapsåret

**2010-01-01 - 2010-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Katarina Rundgren	Ordförande
Ann Mutvei Berrez	Sekreterare
Linda Olsson	Kassör
Karolin Falconer	Ledamot
Joakim Grundberg	Ledamot
Julien Roux	Suppleant
Peter Fagerholm	Suppleant
Emily David	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Katarina Rundgren, Ann Mutvei Berrez, Linda Olsson, Joakim Grundberg, Karolin Falconer, Julien Roux, Emily David, Peter Fagerholm.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Intern revisor har Björn Sunesson varit med Annika Creutzer som suppleant. Extern revisor har Per Börje Bergqvist varit. Revisorerna valdes vid senaste årsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Patrik Dreber, sammankallande, samt Annika Creutzer.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2010-04-26. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2010-11-19. 16 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om budget för 2010.

### 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

Av föreningens 33 medlemslägenheter har 4 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt. Under 2010 gick en av dessa hyresgäster i konkurs och lokalen har stått tom sedan juni 2010.

### Förvaltning

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

KR  
20  
2010-11-19

## EKONOMI

### Avgifter

Månadsavgifterna har behållits oförändrade sedan 2008-01-01. Styrelsen har beslutat att avgifterna för lägenheterna tills vidare ska lämnas oförändrade för år 2011.

### Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 650	1 646	1 638	1 731
Rörelseresultat	-2	359	495	170
Resultat efter finansiella poster	-99	234	120	-151
Balansomslutning	21 457	21 574	21 052	20 981
Fond för yttre underhåll	409	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
2009-10	Ventilationsåtgärder enligt Obligatorisk Ventilationskontroll
2010	Expansionskärlet i värmecentralen byttes

### Väsentliga händelser under året

Lagstiftad brandskyddskontroll av fastighetens samtliga eldstäder genomfördes under 2009. Samtliga rökkanaler med anmärkning har åtgärdats eller plomberats under 2010.

Åtgärderna som föreningen blev ålagda efter den obligatoriska ventilationskontrollen slutfördes och godkändes under 2010.

Hyresgästen Karlbergs El gick under 2010 i konkurs. Lokalen tömdes i viss mån av konkursförvaltaren och återgick till föreningen i oktober. Styrelsen och frivilliga från föreningen tömde det sista i lokalen och Re/Max engagerades för att hitta ny hyresgäst. Kontrakt skrevs med klädföretaget Martha Ridewear i februari 2011.

De hårda vintrarna 2009 och igen 2010 har orsakat upprepade takläckage i vindslägenheternas takkupor. Extern och intern inspektioner har genomförts och yttre åtgärdsarbete beställdes. Dock gick den anlitade plåtfirman i konkurs och åtgärderna genomfördes aldrig. Under 2011 måste plåtkonsult anlitas för att specificera önskade åtgärder samt arbete beställas enligt bästa erhållna offert.

Inför vintern 2010-2011 tecknades på grund av ovanstående problem ett avtal med Ahlins Plåt avseende snöskottning. Flera personer anslöts till föreningens Vintergrupp och ett ansvarsschema upprättades för att säkerställa att taket skottades så fort behov uppstod samt att skottning och sandning sköttes.

En vattenläcka uppstod från ett värmeaggregat i hyreslokalen för närvarande uthyrd till Flodells Agenturer AB. Uppstådda skador berodde enligt bedömning från tekniker på att Flodells Agenturer stängt av elen. Elen för värmeaggregatet har omkopplats till fastighetens el och åtgärder pågår för åtgärdande av övriga skador. Vem som ska ta kostnaden är i dagsläget inte utrett.

En konflikt uppstod inom Polska Seniorklubben som hyr föreningens källarlokal. Två personer påstod sig ha rätt att svara för Polska Seniorklubben och att besitta lokalen. Enligt beslut från Kronofogden från 2011 är det Karolina Bienkowska som har rätt att svara för Polska Seniorklubben och inneha lokalen. Karolina Bienkowska är också mottagare till de bidrag Polska Seniorklubben får och har sett till att de är ikapp med hyrorna för lokalen.

Styrelsen beslutade att stänga grovsoprummet då reglerna för vad som får lämnas där aldrig respekterades.

### Aktiviteter

Traditionell vårstädning ägde rum 8 maj 2010 och höststädning 21 november 2010.

I samband med höstmötet 19 november 2010 bjöds på förtäring och dryck för att fira att fastigheten firade 100 år. Annika Creutzer berättade om hur boendet i fastigheten och kvarteren förändrats under årens lopp.

Portdörren renoverades så att full funktion återställdes.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

#### Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Under 2011 bör den felaktiga taklutningen på vindsvåningarnas takkupor åtgärdas.

Värmeväxlarna i värmecentralen måste bytas ut.

Inom en femårsperiod måste taket målas om.

Styrelsen har beslutat att någon form av teknisk förvaltning måste anlitas för att säkerställa effektiv hantering av nödvändiga åtgärder i fastigheten och bra planering för framtida underhåll.

#### Förslag till resultatdisposition.

Årets förlust	-99 440
Balanserat resultat	82 477
	-16 963
Styrelsens förslag till resultatdisposition:	
Avsättning till Yttre fond	- 152 250
Balanseras i ny räkning	- 168 943

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 650 029	1 646 740
		<u>1 650 029</u>	<u>1 646 740</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 419 387	-930 192
Underhåll	3	-85 625	-211 979
Avskrivningar		-147 485	-147 485
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 468</u>	<u>357 084</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	536	954
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-97 510	-124 212
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-99 442</u>	<u>233 826</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-99 442</u>	<u>233 826</u>
Skatt		2	-117
<b>Årets resultat</b>		<u>-99 440</u>	<u>233 709</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	20 081 710	20 217 240
Maskiner och inventarier	7	46 240	58 195
		<u>20 127 950</u>	<u>20 275 435</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 127 950</u>	<u>20 275 435</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 025	-
Övriga fordringar		26 647	27 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 661	45 876
		<u>92 333</u>	<u>73 356</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	1 236 915	1 224 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 329 248</u>	<u>1 298 241</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 457 198</u>	<u>21 573 676</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		8 324 661	8 324 661
Insatser		5 353 725	5 353 725
Fond för yttre underhåll		409 601	257 351
		<u>14 087 987</u>	<u>13 935 737</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		82 477	1 018
Årets resultat		-99 440	233 709
		<u>-16 963</u>	<u>234 727</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 071 024</u>	<u>14 170 464</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 966 267	6 966 267
		<u>6 966 267</u>	<u>6 966 267</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 639	249 831
Skatteskulder		11 977	4 218
Övriga skulder		37 100	36 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	272 191	145 996
		<u>419 907</u>	<u>436 945</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 457 198</u>	<u>21 573 676</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

*X*  
*20*  
*KK*

## 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

	2010	2009
Arsavgifter	1 137 963	1 139 667
Hyror	496 945	492 481
Panter & Överlåtelser	9 996	11 252
Övriga intäkter	5 125	3 340
<b>Summa</b>	<b>1 650 029</b>	<b>1 646 740</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	121 603	68 018
Reparationer	187 331	60 151
El	107 192	93 525
Uppvärmning	422 357	337 222
Vatten	39 298	35 097
Sophämtning	50 274	55 906
Försäkringspremier	99 786	35 955
Fastighetsavgift Bostäder	42 141	41 976
Fastighetsavgift Lokaler	37 620	29 500
Övriga fastighetskostnader	25 022	15 453
Kabel TV	10 005	9 756
Styrelsearvoden	37 475	40 000
Sociala avgifter	8 545	12 568
Revisionsarvoden	4 000	3 750
Förvaltningsarvode	61 192	60 596
Övr externa tjänster	149 788	19 686
Konsult	8 000	-
Bankkostnader	2 416	1 506
Övriga driftskostnader	5 342	9 527
<b>Summa</b>	<b>1 419 387</b>	<b>930 192</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Planerat underhåll

	2010	2009
Expansionskärl	37 500	-
Ventilation	48 125	211 979
<b>Summa</b>	<b>85 625</b>	<b>211 979</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	525	881
Ränteintäkter skattefria	11	73
<b>Summa</b>	<b>536</b>	<b>954</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader till kreditinstitut	97 510	121 962
Övriga finansiella kostnader	-	2 250
<b>Summa</b>	<b>97 510</b>	<b>124 212</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
	<u>21 382 413</u>	<u>21 382 413</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 065 173	-1 979 643
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-85 530	-85 530
	<u>-2 150 703</u>	<u>-2 065 173</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad Fönsterrenovering 2007	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-100 000	-50 000
-Årets avskrivning ombyggnad	-50 000	-50 000
	<u>-150 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 081 710</b>	<b>20 217 240</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	32 200 000	27 389 000
Mark	25 194 000	23 361 000
	<u>57 394 000</u>	<u>50 750 000</u>
Bostäder	49 600 000	47 800 000
Lokaler	7 794 000	2 950 000
	<u>57 394 000</u>	<u>50 750 000</u>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	88 675	30 875
Årets nyanskaffning	-	57 800
	<u>88 675</u>	<u>88 675</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 480	-18 525
-Årets avskrivning Inventarier	-11 955	-11 955
	<u>-42 435</u>	<u>-30 480</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 240</b>	<b>58 195</b>

*Handwritten signature and date:*  
A. 10/10/10

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Kontroller	6 715	-
Försäkring	39 884	36 186
Övrigt	4 062	9 690
	<u>50 661</u>	<u>45 876</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Bank	7 988	10 482
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 228 927	1 214 403
	<u>1 236 915</u>	<u>1 224 885</u>

### Not 10 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	5 353 725	257 351	8 324 661	1 018	233 709	14 170 464
Disposition enligt stämmobeslut	-	152 250		81 459	-233 709	
Årets resultat	-				-99 440	-99 440
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>5 353 725</u>	<u>409 601</u>	<u>8 324 661</u>	<u>82 477</u>	<u>-99 440</u>	<u>14 071 024</u>
			<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>S:a fritt eget kapital</b>		
			14 087 987	-16 963		

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
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
			<u>6 966 267</u>	<u>-</u>	<u>6 966 267</u>

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	87 440	104 650
Räntor	10 937	8 089
Beräknat styrelsearvode	37 475	-
Sociala avgifter	8 545	-
Panter & överlåtelser	5 724	4 923
El	16 179	11 810
Fjärrvärme	70 390	-
Avfall	426	762
Reparationer	-	5 684
Snöskottning	35 075	-
Övrigt	-	10 078
	<b>272 191</b>	<b>145 996</b>

## Underskrifter

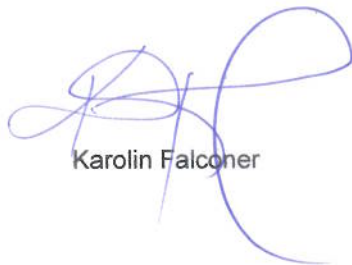
Stockholm 2011 - 03 - 15



Katarina Rundgren



Linda Olsson



Karolin Falconer



Ann Mutvei Berrez

Min revisionsberättelse har lämnats 2011 - -



Per-Börje Bergquist  
Extern vald revisor



Björn Sunesson  
Föreningsvald revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KADETTEN 15**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010.

Vi tillstyrker:  
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-04-15



P.B Bergquist

Björn Suneson

av föreningen utsedd externrevisor