

Årsredovisning för

Brf Kadetten 15

702001-0612

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kadetten 15 (702001-0612) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Peter Berg	Ordförande
Jenny Castro	Sekreterare
Erik Suneson	Kassör
Linda Olsson	Ledamot
Julien Roux	Ledamot

Keith Eliasson	Suppleant
Andreas Hultgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Julien Roux.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Åsa Rosén, sammankallande, samt Tomas Brusebäck.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-04-28 På stämman deltog 19 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2011-11-14. På stämman deltog 25 medlemmar, På stämman behandlades frågan om budget för 2012.

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 tre lokaler med hyresrätt. Av föreningens 33 medlemslägenheter har åtta överlåtits under året.

Förvaltning

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

Ekonomi

Månadsavgifterna har behållits oförändrade sedan 2008-01-01. Styrelsen har beslutat att avgifterna för lägenheterna tills vidare ska lämnas oförändrade för år 2012. Detta kan dock utifrån rådande takproblematik revideras under året.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 623	1 650	1 646	1 638
Rörelseresultat	71	-2	359	495
Resultat efter finansiella poster	-134	-99	234	120
Balansomslutning	21 409	21 457	21 574	21 052
Fond för yttre underhåll	561	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
2009-10	Ventilationsåtgärder enligt Obligatorisk Ventilationskontroll
2010	Expansionskärlet i värmecentralen byttes
2011	Ny fjärrvärmecentral installeras i fastigheten

Väsentliga händelser under året

Föreningen har anlitat ADB Fastighetsförvaltning som teknisk förvaltare. Avtalet löper på 1,5 år tom 31 december 2012.

Föreningen har under året haft fortsatta problem med takläckage i vindslägenheternas takkupor. Beslut har tagits att lägga om hela taket under 2012.

Ny hyresgäst efter Karlbergs EL är Martha Ridewear. sedan februari 2011.

Ny fjärrvärmecentral har installerats i fastigheten. Den gamla har bytts ut på grund av ålder samt för att spara energi.

Nytt snöskottningsavtal har tecknat med Takjouren AB. Den förra firman Ahlins Plåt gick i konkurs.

Aktiviteter

Traditionell vårstädning ägde rum 8 maj 2011 och höststädning 20 november 2011.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framtida underhåll

Fastigheten bedöms vara i gott skick förutom taket.

Under 2012 ska takläckaget åtgärdas genom omläggning av hela fastighetens tak.

Styrelsen har beslutat att installera fotoceller till föreningens lampor i uppgångarna och i porten. Dessa ska installeras under 2012 och ska leda till framtida energibesparingar.

Förslag till resultatdisposition

Årets förlust	- 134 466
Balanserat resultat	<u>- 169 213</u>
	- 303 679
Styrelsens förslag till resultatdisposition:	
Avsättning till yttre fond	152 250
Balanseras i ny räkning	<u>-455 929</u>
	-303 679

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>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 623 707	1 650 029
		<u>1 623 707</u>	<u>1 650 029</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 404 893	-1 419 387
Underhåll	3	-	-85 625
Avskrivningar		-147 485	-147 485
Rörelseresultat		<u>71 329</u>	<u>-2 468</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 439	536
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-208 234	-97 510
Resultat efter finansiella poster		<u>-134 466</u>	<u>-99 442</u>
Resultat före skatt		<u>-134 466</u>	<u>-99 442</u>
Skatt		-	2
Årets resultat		<u>-134 466</u>	<u>-99 440</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 946 180	20 081 710
Maskiner och inventarier	7	34 285	46 240
		<u>19 980 465</u>	<u>20 127 950</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 980 465</u>	<u>20 127 950</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	15 025
Övriga fordringar		26 720	26 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 085	50 661
		<u>91 805</u>	<u>92 333</u>
Kassa och bank	9	1 337 184	1 236 915
Summa omsättningstillgångar		<u>1 428 989</u>	<u>1 329 248</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 409 454</u>	<u>21 457 198</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		8 324 661	8 324 661
Insatser		5 353 725	5 353 725
Fond för yttre underhåll		561 851	409 601
		<u>14 240 237</u>	<u>14 087 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-169 213	82 477
Årets resultat		-134 466	-99 440
		<u>-303 679</u>	<u>-16 963</u>
Summa eget kapital		<u>13 936 558</u>	<u>14 071 024</u>
<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		116 915	98 639
Skatteskulder		17 367	11 977
Övriga skulder		37 325	37 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	335 022	272 191
		<u>506 629</u>	<u>419 907</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 409 454</u>	<u>21 457 198</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>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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

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 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

	2011	2010
Arsavgifter	1 094 787	1 137 963
Hyror	426 920	496 945
Panter & Överlåtelser	15 158	9 996
Försäkringsersättning	37 432	-
Återvunna hyresförluster	45 425	-
Övriga intäkter	3 985	5 125
Summa	1 623 707	1 650 029

Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	82 260	121 603
Reparationer	266 422	187 331
El	105 144	107 192
Uppvärmning	409 519	422 357
Vatten	38 323	39 298
Sophämtning	45 293	50 274
Försäkringspremier	42 884	99 786
Fastighetsavgift Bostäder	42 966	42 141
Fastighetsavgift Lokaler	37 620	37 620
Övriga fastighetskostnader	9 129	25 022
Kabel TV	10 108	10 005
Styrelsearvoden	42 942	37 475
Löner	6 000	-
Sociala avgifter	15 375	8 545
Revisionsarvoden	3 750	4 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	14 785	-
Förvaltningsarvode	62 440	61 192
Teknisk förvaltning	47 125	-
Övr externa tjänster	101 877	149 788
Konsult	-	8 000
Bankkostnader	523	2 416
Övriga driftskostnader	20 408	5 342
Summa	1 404 893	1 419 387

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Planerat underhåll

	2011	2010
Expansionskärl	-	37 500
Ventilation	-	48 125
Summa	-	85 625

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	2 247	525
Ränteintäkter Skattekonto	192	11
Summa	2 439	536

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	208 234	97 510
Summa	208 234	97 510

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 382 413	21 382 413
	<u>21 382 413</u>	<u>21 382 413</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 150 703	-2 065 173
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-85 530	-85 530
	<u>-2 236 233</u>	<u>-2 150 703</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad Fönsterrenovering 2007	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-150 000	-100 000
-Årets avskrivning ombyggnad	-50 000	-50 000
	<u>-200 000</u>	<u>-150 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 946 180	20 081 710
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 200 000	32 200 000
Mark	25 194 000	25 194 000
	<u>57 394 000</u>	<u>57 394 000</u>
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	7 794 000	7 794 000
	<u>57 394 000</u>	<u>57 394 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	88 675	88 675
Årets nyanskaffning	-	-
	<u>88 675</u>	<u>88 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 435	-30 480

-Årets avskrivning Inventarier	-11 955	-11 955
	<u>-54 390</u>	<u>-42 435</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 285	46 240

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Kontroller	-	6 715
Försäkring	42 782	39 884
Övrigt	22 303	4 062
	<u>65 085</u>	<u>50 661</u>

Not 9 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bank	5 805	7 988
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 331 379	1 228 927
	<u>1 337 184</u>	<u>1 236 915</u>

Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Beopp vid årets ingång	5 353 725	409 601	8 324 661	82 477	-99 440	14 071 024
Disposition enligt stämmobeslut		152 250		-251 690	99 440	
Årets resultat	-				-134 466	-134 466
Belopp vid årets utgång	<u>5 353 725</u>	<u>561 851</u>	<u>8 324 661</u>	<u>-169 213</u>	<u>-134 466</u>	<u>13 936 558</u>
		S:a bundet eget kapital		S:a fritt eget kapital		
		14 240 237		-303 679		

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Swedbank	Rörligt	3,510%	2 511 267		2 511 267
Swedbank	Rörligt	3,455%	955 000		955 000
Swedbank	2088-09-30/Rörligt	2,825%	3 500 000		3 500 000
			<u>6 966 267</u>	-	<u>6 966 267</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	159 048	87 440
Räntor	18 687	10 937
Beräknat styrelsearvode	-	37 475
Sociala avgifter	-	8 545
Panter & överlåtelse	9 203	5 724
El	14 569	16 179
Fjärrvärme	133 089	70 390
Avfall	426	426
Snöskottning	-	35 075
	335 022	272 191

Underskrifter

Stockholm 2012 -04 - 26

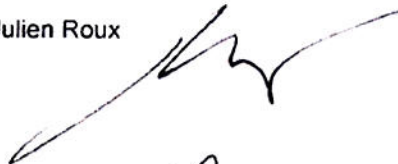


Peter Berg

Erik Sunesson



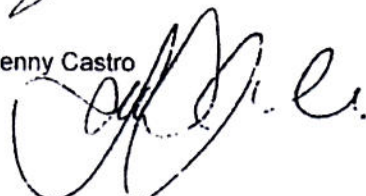
Julien Roux



Linda Olsson



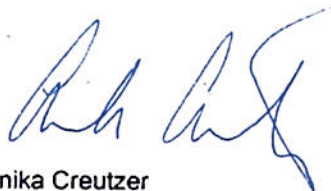
Jenny Castro



Vår Min revisionsberättelse har lämnats 2012 -04 - 26



Per-Börje Bergquist
Extern vald revisor



Annika Creutzer
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi revisorer har granskat *Bostadsrättsföreningen Kadetten 15:s* räkenskaper för tiden 2011-01-01 – 2011-12-31.

Vi har funnit att bokföringen är i god ordning och intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Vi har även granskat förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll. Efter påtalade brister ser vi nu att bristerna i protokollen är i stort sett åtgärdade och det finns därför inte någon anledning till anmärkning. Dock har styrelsen inte kunnat visa på äldre handlingar som är väsentliga för verksamheten. Hanteringen av äldre dokument och handlingar är bristfällig och bör snarast åtgärdas.

Det finns även brister i rutiner och oklarheter om vad som är styrelsens uppgifter och vilka uppgifter som anlita ekonomisk förvaltare ska utföra. Här behövs klarare rutiner och tydligare instruktioner från styrelsen.

Vi kan också se brister i informationsöverföringen mellan tidigare styrelser samt till nuvarande styrelse. Vi revisorer föreslår därför att de som i fortsättningen tar plats i föreningens styrelse erbjuds en kostnadsfri utbildning i vad det innebär att vara styrelseledamot i en bostadsrättsförening.

Vi revisorer har under arbetets gång sett en vilja till förbättring hos styrelsen och har goda förhoppningar om att bristerna kommer att åtgärdas.

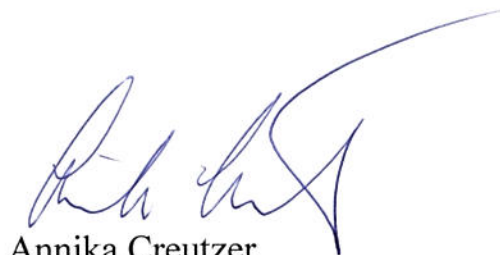
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Därför föreslår vi föreningsstämman att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 26 april 2012



Per-Börje Bergquist



Annika Creutzer

Av föreningen utsedd
extern revisor

Av föreningen utsedd
intern revisor

C

C

C

C