

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kejsaren 26

Organisationsnummer 716418-7929

Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

Styrelsen har ordet

När man bor i en bostadsrätt ges man möjligheter att påverka sitt boende och som medlem i en bostadsrättsförening har du i jämförelse med hyresgästen många fördelar men också skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men också för gemensamma utrymmen såväl inom- som utomhus och du ansvarar även för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen. Styrelsen leder föreningens arbete och ansvarar för förvaltningen. Som medlem är du med och väljer vilka föreningsmedlemmar som ska utgöra styrelsen. I samband med årsstämman ges alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, ställa frågor och framföra synpunkter. Förslag och synpunkter kan förstås också lämnas mellan årsstämmorna. Styrelsens övertygelse är att med allas engagemang och delaktighet ökar förutsättningarna för vår trivsel och trygghet.

Styrelsen vill också framföra sitt tack till alla medlemmar inom bostadsrättsföreningen Kejsaren 26 för visat förtroende under det gångna året.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kejsaren 26, organisationsnummer 716418-7929, får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelse

Styrelsen har fram till den 24 maj 2011 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Lars von Ehrenheim, ordförande
Michael Omota, vice ordförande
Oddbjörn Vist, kassör
Birger Christensen, vice kassör
Johan Wästlund, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Lisa Dumoulin
Eva Maersk
Björn Enberg

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst 2 år. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. På årsstämman den 24 maj 2011 valdes styrelseledamöter och styrelsesuppleanter på ett år.

Verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls i Norska kyrkan den 24 maj 2011.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten och har därutöver under året haft löpande kontakt i flera föreningsfrågor däribland gårdens utsmyckning med gårdsgruppen.

Inga större händelser har präglat året. Trappuppgångarna har försetts med eluttag för att underlätta städning. Värmeslinga åt gården har inte fungerat vilket lett till nedisning av stupröret vilket åtgärdas genom lagd beställning att komplettera gårdssidan med värmekablar/i samtliga fotrännor och stuprör inkl. nytt modernt styrsystem. Gårdsgrupp bildades ånyo och arbete har påbörjats med nya planteringskärl och ommöbleringar för att få en ännu trivsammare gård. Snickeriet har fått klagomål för att deras spånsug stör. Snickeriet har försett spånsugen med fjädrar för att minska vibrationer men det verkar inte dämpa störningarna tillräckligt varför ytterligare åtgärder måste vidtagas. Under hösten åtgärdades till slut den felaktigt utförda takmålningen som föreningen krävt entreprenören Morneon att åtgärda. Under året har föreningen arbetat med upphandling av externa tjänster för trappstädning och fastighetskötsel. Oddbjörn Vist löste problemet åt oss genom ett förnyat åtagande i frågan.

Arvoden

Styrelsen har arvoderats med 25 000 kronor exklusive sociala avgifter. Till revisorerna har budgeterats 7 000 kronor.

Förvaltning

Styrelseledamoten Oddbjörn Vist har varit föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening och i SBC.

Förändringar av medlemskap i föreningen med anledning av överlåtelse

Under perioden har tre överlåtelse (lgh 3, 20, 32) ägt rum.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningens medlemmar uppmanas att teckna en särskild bostadsrättsförsäkring utöver den vanliga hemförsäkringen.

2011

2010

INTÄKTER

Årsavgifter	1 189 323,00	1 088 971,00
Hyror	137 100,00	122 100,00
Övriga intäkter	109 136,50	39 344,50
	1 435 559,50	1 250 415,50

KOSTNADER

Underhåll byggnad	79 856,00	106 636,00
Konsultarvode		38 400,00
Underhåll tvättanläggning	4 865,00	8 332,00
Underhåll värme ventilation	41 223,00	16 428,00
Underhåll elanlägg		
Underhåll mark	7 066,00	11 284,00
Inre skötsel sopor grovsopor	51 436,00	60 693,00
Vatten	40 859,00	36 255,00
El	53 379,00	62 546,00
Fjärrvärme	311 445,00	342 487,00
Renhållning	23 737,00	51 042,00
Kabel tv Bredband	89 906,00	30 099,00
Försäkringar	49 141,00	46 361,00
Övriga kostnader	53 258,00	50 396,50
Fastighetsskötsel	43 200,00	43 200,00
Sociala kostnader	15 269,00	16 309,00
Arvode kameral förvaltning	43 200,00	43 200,00
Revisorsarvoden	7 000,00	7 000,00
Övriga kostnader tele porto trycksaker	2 488,00	2 497,00
Styrelsearvoden	25 000,00	25 000,00
Föreningsavgift	4 715,00	9 071,00
fastighetskatt	52 030,00	47 845,00
inkomstskatt		
service avtaal	9 842,00	5 219,00
Bankkostnader	1 783,00	57 479,00
	1 010 698,00	1 117 779,50
<u>Resultat före avskrivning</u>	424 861,50	132 636,00

Och finansiella intäkter och kostnader
 Avskrivning byggnad

- 40 000,00 - 40 000,00

FINANSIELLA INTÄKTER

Ränteintäkter	9 079,41	251,47
utdelning aktier	393 940,91	92 287,47

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
org.nr 716418-7929

FINANSIELLA KOSTNADER

Räntekostnader	309 554,00	113 972,00
----------------	------------	------------

**Resultat efter finansiella
intäkter och kostnader**

intäkter och kostnader

FONDAVSÄTTNING

Yttre reparationsfond	- 112 300,00	- 38 000,00
Avsättning ovk		
Inkomstskatt		

ÅRETS RESULTAT	- 27 913,09	- 59 084,53
-----------------------	--------------------	--------------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
Org. Nr 716418-7929

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

2011-12-31

2010-12-31

Omsättningstillgångar

Kassa	1 534,50	1 534,50
Postgiro	64 629,75	24 983,25
Bank	954 425,41	878 723,00
summa	1 020 589,66	905 240,75
skattefodring	1 435,00	881,00
Förutbetalda kostnader	26 062,00	9 774,00
Upplupna Intäkter	26 942,00	
Övriga kortfristiga fordringar	2 079,00	
SUMMA	1 079 422,66	915 895,75

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

byggnad	10 832 000,00	10 832 000,00
Avskrivning	- 501 514,00	- 461 514,00
Mark	4 400 000,00	4 400 000,00
Andelar SBC	1 400,00	1 400,00
renovering 2006	4 258 352,00	4 258 352,00
gårdsrenovering 2010	2 896 554,00	2 896 554,00

SUMMA TILLGÅNGAR

22 963 899,66

22 842 687,75

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Upplupna soc.kostnader		
Leverantörsskulder	95 518,00	73 388,00
Skatteskulder	47 013,00	71 345,00
Förskottsavgifter/hyror kabeltv	39 027,00	
upplupna kostnader räntor		
Deposition	192 500,00	192 500,00
Reservering amort lån		
Övriga kortfristiga skulder	2 160,00	2 160,00

Långfristiga skulder

Swedbank ab **12 012 493,00** **12 012 493,00**

övriga långfristiga skulder

FONDERADE RESERVER

Yttre reparationsfond 586 300,00 474 000,00

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	6 425 450,00	6 425 450,00
Upplåtelseavgifter	1 586 000,00	1 586 000,00
Summa bundet eget kapital	8 011 450,00	8 011 450,00

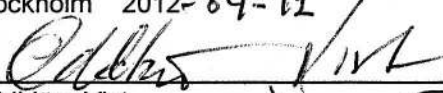
Fritt eget kapital


Dispositionsfond	2 005 351,75	2 064 436,28
Årets resultat	- 27 913,09	- 59 084,53
Fritt eget kapital	1 977 438,66	2 005 351,75


SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

	22 963 899,66	22 842 687,75
Fastighetsintekningar	8 850 000,00	8 850 000,00
Ansvarsförbindelser		inga
Not 1 Byggnad		
Anskaffningsvärde byggnad	2 252 950,00	2 252 950,00
ombyggnad 1992-93	8 579,65	8 579 650,00
Renovering 2006-007	4 252 102,00	4 252 102,00
gårdsrenovering 2010	2 896 554,00	2 896 554,00
akumulerad avskrivning	- 501 514,00	- 461 514,00
Bokförd värde	17 479 742,00	17 519 742,00

Stockholm 2012-04-12


Oddbjörn Vist

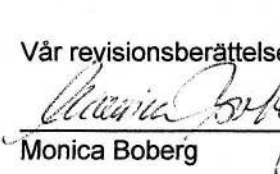

Johan Wästlund

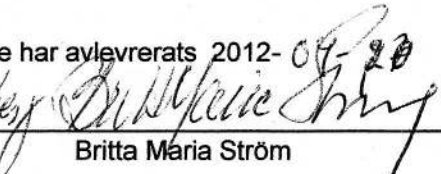

Michael Omota


Lars Von Ehrenheim


Birger Christensson

Vår revisionsberättelse har avlevererats 2012-04-20


Monica Boberg


Britta Maria Ström