

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsaren 26

Organisationsnummer 716418-7929

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Innehåll	Sida
-styrelsen har ordet	2
-förvaltningsberättelse	2 – 6
-disposition av föreningens vinst eller förlust	6
-redovisningsprinciper	7
-resultaträkning	7 - 8
-balansräkning	8 - 9
-noteringar	10
-styrelsens och revisorernas underskrifter	10

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 årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Styrelse

Styrelsen har fram till den 27 maj 2009 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Chatrin Engbo, ordförande
Daniel Vilsson, vice ordförande
Oddbjörn Vist, kassör
Michael Omota, vice kassör
Johan Wästlund, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Mathias Englund
Niklas Smith
Lars von Ehrenheim

Revisorer

Monica Boberg
Elisabeth Van Glabbeek

Revisorssuppleanter

Bill Öhrström
Erik Trillkott

Valberedning

Lisa Björkenor
Love Holmberg

Styrelsen har från den 27 maj 2009 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Chatrin Engbo, ordförande
Lars von Ehrenheim, vice ordförande
Oddbjörn Vist, kassör
Michael Omota, vice kassör
Johan Wästlund, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Lisa Dumoulin
Love Holmberg
Niklas Smith

Revisorer

Monica Boberg
Britta Maria Ström

Revisorssuppleanter

Bill Öhrström
Erik Trillkott

Valberedning

Lisa Björkenor
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 27 maj 2009 valdes styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter samt valberedning på ett år.

Verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls i Norska kyrkan den 27 maj 2009.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten och har därutöver under året haft löpande kontakt i flera föreningsfrågor. Den 23 november hölls en extra föreningsstämma m.a.a. åtgärderna av innergården.

Styrelsen har vid varje sammanträde gått igenom räntemarknaden och tagit ställning till att fortsätta med rörliga lån. Föreningens två lån uppgår till 9 312 493 kronor. Lånet är ett s.k. riksbankslån med rörlig ränta som är extra fördelaktigt. Styrelsen har varit i kontakt med långivaren Swedbank hypotek och diskuterat lånevillkor på det nya lånet som kommer att tas för finansiering av åtgärderna av innergården.

På årsstämman den 27 maj utsågs Eva Marsk, Oddbjörn Vist och Johan Wästlund att utgöra föreningens gårdsgrupp. Gårdsgruppen fick i uppdrag att förutom ha huvudansvaret för gårdens skötsel även ansvara för att ta fram ett förslag på gårdens utformning, gårdsbeläggning, utrustning, växter, i samband med renoveringen av innergården. Gårdsgruppen har under hösten besökt några föreningar som åtgärdat sina innergårdar för att inspireras och få underlag inför renoveringen.

Styrelsen har utifrån de offerter om energibesparingar som togs in utifrån energideklarationen beslutat att inte vidta några investeringsåtgärder m.a.a. för höga kostnader i förhållande till vinster på såväl kort som lång sikt.

Snickeriet installerade i början av året ventilationsfläkten för att förbättra inomhusmiljön. Ljudisolerande plattor kommer att sättas in efter genomförd gårdsrenovering då ljudnivån från fläkten är alltför hög för några av intill liggande bostadsrättsinnehavare och snickeriet.

Styrelsen har beslutat att avvakta med utredningen av att bygga om råvinden till bostadsyta med hänvisning till tidigare ställningstagande, det världs finansiella läget och de kostnader som en vidare utredning medför.

I enlighet med protokollet som undertecknats i samband med slutbesiktningen av fasad-, tak och fönsterrenoveringen har företaget Morneon inte åtgärdat alla de brister som framkom. Styrelsen har uppmanat företaget att omgående åtgärda detta.

Styrelsen har undersökt möjligheten till att ha elektronisk bokning av tvätttider. Styrelsens beslut är att inte genomföra investeringen på grund av för höga kostnader.

Ett regelverk för andrahandsuthyrning har tagits fram och beslutats av styrelsen. Regelverket för andrahanduthyrning är utlagd på föreningens hemsida www.kejsaren26.se

Styrelsen har begärt in offerter för att montera in skorstenshättor i förebyggande syfte på samtliga skorstens- och rökanaler. Styrelsen har med anledning av kostnaderna för gårdsrenoveringen beslutat att avvakta med åtgärden.

Styrelsen har på inrådan av Roslagens plåtkonsult diskuterat behov av ett underhållsavtal av fastighetens tak. Avtalet innebär att minst en gång per år få häng- och stuprännor rengjorda och taket inspekterat. Styrelsen har bordlagt frågan för ställningstagande sommaren 2010.

Styrelsen har överlämnat fastighetsdeklarationen till Skatteverket, samt upprättat ett lägenhetsregister och överlämnat det till myndigheten Lantmäteriet/lägenhetsregister.

En kräftskiva arrangerades den 15 augusti till vilken alla föreningsmedlemmar bjöds in. Ett trettiotal personer deltog.

Den 23 november kallade styrelsen till en extra föreningsstämma m.a.a. gårdsrenoveringen. Stämman fattade beslut om att gatsten ska utgöra beläggningen och styrelsen gavs förtroende att fortsätta arbetet med utformningen av gårdsbeläggning och tillhörande belysning, installationer, val av växter och övrig utrustning.

Cykelrummet har setts över trots det är rummet i behov av en gallring av cyklar. Cyklar som inte används ska förvaras i bostadsrättsinnehavarens förråd.

En fråga om att kunna få sin årsavgift betald via autogiro har setts över. Autogiro kommer inte att införas på grund av för höga kostnader i förhållande till beräknad nyttjandegrad.

Belysningselen i tork och mangelrum har setts över med åtgärden att belysningselen separeras för att inte riskeras att mörklägga tork och mangelrummet när källargångarna släcks.

Avtalet med ComHem sades upp under mars månad för villkorsändring. Vilket har lett till en minskning av kostnaderna. Avtalet gäller t.o.m. 2012-09-14.

Under året har några föreningsmedlemmar kommit till styrelsens öppna hus för att ta upp angelägna frågor. Styrelsen har under året lagt ut aktuell information på föreningens hemsida, www.kejsaren26.se

Under hösten upptäcktes vattenläckage på innertaket till lägenhet 15. Styrelsen anlidade Roslagens plåtkonsult för inspektion av fastighetens yttertak och altanen till lägenhet 36 som utgör tak till lägenhet 15. Inga skador på yttertaket upptäcktes, däremot konstaterades ett konstruktionsfel av avloppet på altanen. Sannolikt kommer vattnet från altanen. Insatser kommer att vidtas för att åtgärda bristerna.

Som styrelsens beställarstöd och att vara behjälplig att ta fram förfrågningsunderlag och kostnadsberäkning har styrelsen begärt en offert av Per Sjögren på Sjögrens hus. Styrelsen beslutade att uppdra åt Sjögrens Hus, Pär Sjögren att vara styrelsens beställarstöd inför renoveringen av innergården. Styrelsen har även beslutat att anlita BTB byggtekniska byrå som underleverantör för att ta fram konstruktionshandlingar till förfrågningsunderlaget. Förfrågningsunderlaget tillsändes tre entreprenörer varav två inkom med offerter.

Löner och arvoden

Föreningen har inga anställda. 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 och andrahandsuthyrningar

Under perioden har fem överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande.

Försäkringar

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

Ekonomi

Föreningens fastighet var under 2009 taxerad till 28 190 000 kronor varav byggnadsvärdet är 12 590 000 kronor och markvärdet är 15 600 000 kronor.

Föreningens ekonomiska resultat redovisas i resultat- och balansräkningar.

Flerårsjämförelser

Nyckeltal

År	2009	2008	2007	2006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta*	595,72	577,45	575,63	550,71
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 698,00	4 698,00	4 698,00	4 698,00
Elkostnad per kvm totalyta	26,55	22,83	22,88	26,95
Värmekostnad per kvm totalyta	157,57	146,96	148,19	151,63
Vattenkostnad per kvm totalyta	18,26	18,20	17,62	11,24

*medelvärde per kvm bostadsrättsyta

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje upplåtelse en avgift om 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Föreningen består av 35 bostadsrättslägenheter och en lokal som upplåtes med hyresrätt.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Förslag till disposition

	Belopp i kr
Årets resultat exklusive avsättning för yttre underhåll	223 349,04
Dispositionsfond	1 879 087,24
Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Reserveras till yttre underhåll i enlighet med stadgarna	- 38 000,00
Balanseras i ny räkning	2 064 436,28

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noteringar och bokslutskommentarer.

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Resultaträkning

2009

2008

INTÄKTER

Årsavgifter	1 181 912,00	1 144 517,00
Hyror	113 052,00	112 052,00
Övriga intäkter	54 020,00	53 684,00
	1 348 984,00	1 310 253,00

KOSTNADER

Underhåll byggnad	13 191,00	47 209,00
Konsultarvode	105 150,00	
Underhåll tvättanläggning	4 321,00	45 043,00
Underhåll värme ventilation		1 163,00
Underhåll elanläggning		11 105,00
Underhåll mark	1 860,00	40 360,00
Inre skötsel sopor grovsopor	55 997,00	55 592,00
Vatten	36 249,00	36 087,00
El	52 718,00	44 856,00
Fjärrvärme	312 619,00	291 292,00
Renhållning	15 127,00	15 005,00
Kabel tv	39 914,00	41 720,00
Försäkringar	44 292,00	44 226,00
Övriga kostnader	30 603,00	37 142,00

Fastighetsskötsel	43 200,00	43 200,00
Sociala kostnader	15 615,00	15 436,00
Arvode kameral förvaltning	43 200,00	43 200,00
Revisorsarvoden	7 000,00	7 000,00
Övriga kostnader, tele porto trycksaker	1 781,00	1 182,00
Styrelsearvoden	25 000,00	25 000,00
Föreningsavgift	8 836,00	4 866,00
Fastighetsskatt	48 784,00	47 900,00
Inkomstskatt	72 080,00	
Serviceavtal	9 893,00	10 180,00
Bankkostnader	2 630,00	2 447,00
	989 260,00	911 211,00

Resultat före avskrivning **359 724,00** **399 042,00**

Avskrivning byggnad	-	40 000,00	-	20 000,00
		319 724,00		379 042,00

FINANSIELLA INTÄKTER

Ränteintäkter	889,04	20 519,22
utdelning aktier		
	320 613,04	399 561,22

FINANSIELLA KOSTNADER

Räntekostnader	97 264,00	452 633,05
Resultat efter finansiella	223 349,04	-53076,83

Intäkter och kostnader

FONDAVSÄTTNING

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

ÅRETS RESULTAT **185 349,04** **-91 076,83**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2009-12-31	2008-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa	1 534,50	1 534,50
Postgiro	45 481,75	12 528,79
Bank	1 109 492,03	740 992,95
Summa	1 156 508,28	755 056,24
Skattefordring	881,00	881,00

Förutbetalda kostnader	-	33 771,00	24 781,00
Upplupna intäkter			
Övriga kortfristiga fordringar			
SUMMA		1 122 737,28	780 718,24
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad		10 832 000,00	10 832 000,00
Avskrivning		421 514,00	- 381 514,00
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
		19 071 119,00	19 110 233,00
SUMMA TILLGÅNGAR		20 193 856,28	19 890 956,24

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Upplupna sociala kostnader		97 725,00	
Leverantörsskulder			87 000,00
Skatteskulder		71 345,00	- 735,00
Förskottsavgifter/hyror kabeltv		7 907,00	11 161,00
Upplupna kostnader räntor			
Deposition		192 500,00	192 500,00
Reservering amortering lån			
Övriga kortfristiga skulder			

Långfristiga skulder

Swedbank Hypotek		9 312 493,00	9 312 493,00
Övriga långfristiga skulder			
FONDERADE RESERVER			
Yttre reparationsfond		436 000,00	398 000,00

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

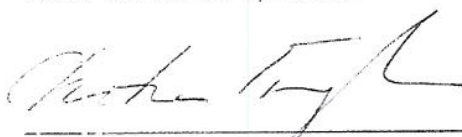
Dispositionsfond		1 879 087,24	1 970 164,07
Årets resultat		185 349,04	- 91 073,83
Fritt eget kapital		2 064 436,28	1 879 087,24

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

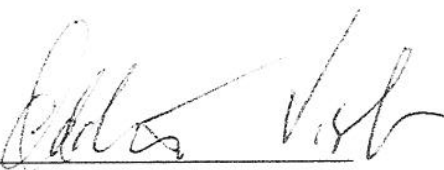
		20 193 856,28	19 890 956,24
Fastighetsinteckningar		8 850 000,00	8 850 000,00

Ansvarsförbindelser	inga	inga
Not i Byggnad		
Anskaffningsvärde byggnad	2 252 950,00	2 252 950,00
Ombyggnad 1992-1993	8 579 650,00	8 579 650,00
Renovering 2006-2007	4 252 102,00	4 252 102,00
Akkumulerad avskrivning	- 419 514,00	- 361 514,00
	- 40 000,00	- 58 000,00
Bokfört värde	14 625 188,00	14 665 133,00

Stockholm den 26 april 2010



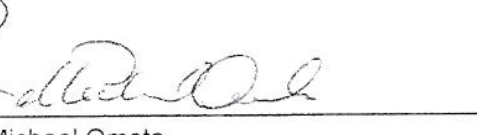
Charlén Engbo



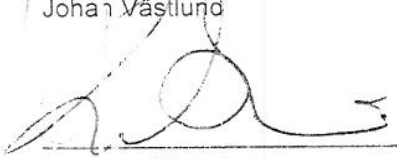
Oddbjörn Vist



Johan Västlund



Michael Omota



Lars von Ehrenheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 12 april 2010



Monica Boberg



Britta Maria Ström

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26

VI HAR GRANSKAD ÅRSREDOVISNINGEN, RÄKENSKAPERNA
SAMT STYRELSENS FÖRVALTNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01-200912-31

ÅRSREDOVISNINGEN HAR UPPRÄTTATS ENLIGT
BOSTADSRÄTTSLAGEN.

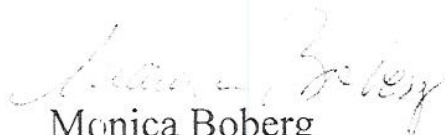
VI TILLSTYRKER, ATT FÖRENINGSTÄMMAN

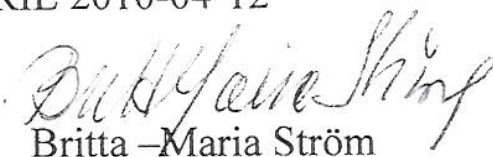
FASTSTÄLLER RESULTATRÄKNINGEN OCH
BALANSRÄKNINGEN.

BEVILJAR STYRELSENS LEDAMÖTER ANSVARFRIHET
FÖR RÄKENSKAPSÅRET SAMT

BESLUTAR FÖRFARA ENLIGT MED STYRELSENS FÖRSLAG
BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT.

STOCKHOLM DEN 12 APRIL 2010-04-12


Monica Boberg
Revisor


Britta-Maria Ström
Revisor

Bredbandsanslutning för Kejsaren 26

Bakgrund

Föreningen har idag ett avtal tecknat med Telia, vilket ger varje boende möjligheten att teckna ett individuellt avtal för bredband levererat genom det nätverk som finns i huset och med uttag i varje lägenhet. Grundtjänsten har hastigheten 10/10 Mbit/s (10 Mbit/s både upp och ner)¹ och kostar då 275 kronor per månad. Det är även möjligt att teckna sig för högre hastigheter och då få en högre månadsavgift. Förutom själva bredbandet har vi möjlighet att få Telias Bredbandstelefontjänst och Digital-TV genom detta nätverk.

Det femåriga avtalet med Telia löper ut i höst och styrelsen har därför utvärderat olika alternativ som står till buds. Förutom med Telia har vi fört samtal med Ownit (www.ownit.se) för att få en prisjämförelse.

Både Telia och Ownit erbjuder individuella abonnemang som liksom idag tecknas av respektive boende, men även kollektiva lösningar där föreningen faktureras för samtliga lägenheter till ett starkt rabatterat pris per lägenhet. Föreningen skulle då debitera denna avgift med månadsavgiften på samma sätt som kabel-TV. För en sådan lösning behövs dock beslut av föreningens årsstämma.

Det kan noteras att det i föreningen finns ett antal lägenheter som är hopslagna. I både Telias och Ownits erbjudanden kan "ena halvan" tas bort från avtalet, varvid endast en avgift skulle debiteras varje hushåll.

Priserna nedan är i vissa fall ungefärliga.

Telia¹

Telia kan inte erbjuda bättre priser än de vi har idag för individuella anslutningar. Således skulle vi kunna ligga kvar och låta befintligt avtal löpa vidare med 6 månaders uppsägningstid. Prislistan per anslutet hushåll blir då;

Hastighet	Månadsavg.	Anslutningsavg.
0,25/0,25	175	495
10/10	275	495
50/100	320	495
100/100	795	495

För ett kollektivt avtal är prisindikationen per hushåll enligt följande med en avtalstid på 3 år.

Hastighet	Månadsavg.	Anslutningsavg.
10/10	135	-
10/100	155	-

¹ Telia anger sina hastigheter i intervall. Exempelvis benämns det som här står som 10 Mbit/s i Telias kommunikation för 8-10 Mbit/s för att visa att den faktiska hastigheten kan ligga i detta intervall.

Ownit

Ownit har generellt ett billigare erbjudande med hög bandbredd (100/100 Mb/s). Liksom Telia erbjuder de lösningar med bredbandstelefonti och digital-TV via bredbandet. Förutom "vanlig" digital-TV kan de även erbjuda att leverera analog TV via antennuttaget genom en omvandlare i källaren. Detta kan vara intressant när vårt nuvarande avtal med Com hem löper ut. Ifall vi vill installera elektroniska anslagsskyltar och/eller tvättstugebokningar så kan dessa anslutas till bredbandet utan extra kostnad.

Nackdelen med Ownit är att det blir en större kostnad för att ansluta fastigheten till deras nätverk. Idag är det Skanova (Telia infrastrukturbolag) som levererar anslutningen. Med Ownit skulle vi få ansluta oss till stadsnätet i Stockholm, levererat av Stokab. Totalt skulle detta kosta föreningen 28.000 kr exkl. moms. Mot en högre månadsavgift kan dock Ownit ta denna kostnad. Det kan noteras att Stokab har som mål att ansluta samtliga fastigheter i Stockholm, vilket de då under en begränsad tid skulle göra utan kostnad. Planen för vår fastighet är att detta skulle ske någon gång under 2011. I detta fall skulle anslutningsavgiften till Ownit bli 8.000 kr + moms istället.

Ownits priser för individuell anslutning är;

Hastighet	Bindningstid (förening)	Månadsavg.	Anslutningsavg.
100/100	3 år	219	0
100/100	5 år	199	0

Priserna nedan baseras på samtliga lägenheter och kan bli något högre om endast de faktiska hushållen ansluts.

Hastighet	Bindningstid (förening)	Ownit tar anslutn.kostn.	Månadsavg.	Anslutningsavg.
100/100	3 år	Nej	149	0
100/100	5 år	Nej	139	0
100/100	3 år	Ja	169	0
100/100	5 år	Ja	149	0

Sammanfattning

Ownit erbjuder en mycket snabb anslutning till Internet och har en hel del intressanta sidotjänster. När vårt nuvarande avtal med Com hem löper ut avseende kabel-tv skulle Ownits lösning för att leverera analog TV kunna spara kostnader ytterligare. I dagens läge är kostnaden för att göra själva anslutningen relativt hög, alternativt att vi skulle behöva ta en lång bindningstid.

Telia är erfarenhetsmässigt en säker och stabil leverantör. Utan nya initialkostnader och med en kort avtalstid kan vi få god kapacitet till en kostnad som, beroende på avtalsform, kan jämföras med Ownits.

Idag har de flesta boende tillgång till en internetanslutning via någon leverantör, ofta på annat sätt än via husets nätverk beroende på den relativt höga månadskostnaden. Med ett kollektivt avtal närmast halveras kostnaden per hushåll och blir mycket konkurrenskraftig, framför allt med tanke på den prestanda som levereras.

Slutsats och rekommendation

Styrelsen rekommenderar att föreningen tecknar ett kollektivt avtal för att leverera bredband till samtliga hushåll. Kostnaden beräknas till ca 160 kronor per månad och hushåll och målet är att teckna ett treårigt avtal med Telia för 10/100 Mbit/s.

Den fråga som föreningens stämma har att ta ställning till är;

Anser stämman att föreningen skall teckna ett kollektivt avtal för att leverera bredband till samtliga hushåll?

Kontakta gärna Michael Omota (michael@omota.se, 070-851 5476) för mer information.