

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kejsaren 26

Organisationsnummer 716418-7929

Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

*Handl
op
Her 10*

Org.nr 716418-7929

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.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Lars von Ehrenheim, ordförande
Michael Omota, vice ordförande
Birger Christensson kassör
Björn Enberg, ledamot
Johan Wästlund, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Lisa Dumoulin
Eva Maersk

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 23 maj 2012 valdes styrelseledamöter och styrelsesuppleanter på ett år.

Verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls i Norska kyrkan den 23 maj 2012.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten och har därutöver under året haft löpande kontakt i flera föreningsfrågor däribland gårdens utsmyckning med gårdsgruppen.



Org.nr 716418-7929

Under verksamhetsåret har det inte varit några större händelser; dock har följande skett:

- Dörrstängare med automatik till ytterdörren har installerats
- Snickeriet har med olika åtgärder minimerat bullerstörningarna från spånsugen till godkänd nivå. Berörd lägenhetsinnehavare har lämnat skriftligt godkännande.
- Utrymningsfönster samt fönster-och dörrpartier mot terrass är åtgärdade i Niklas Smiths lägenhet nr 36.
- Inventering av underhållsbehov i fastigheten utfördes i augusti. Detta resulterade i beslut om fönsterrenovering av trapphusets fönster i gathuset. Baserat på ett anbudsförfarande, har detta renoveringsarbetet nu inletts och kommer att slutföras under våren 2013
- En brandskyddspolicy har utarbetats och utdelats till samtliga medlemmar.
- Oddbjörn Vist har under året meddelat att han inte längre kan åta sig att ansvara för fastighetens tekniska förvaltning och för städning av trapphus.
- En ny organisation har därför utvecklats för fastighetens dagliga tillsyn och drift. Beslut togs om att anlita ett externt städföretag för trappstädning. Efter anbudsförfarande har Jubea anlåtats för trappstädning, vilket påbörjades i januari 2103. Städning av gemensamma utrymmen och fönsterputs kan beställas vid behov.
- Under hösten har flera offerter för den tekniska förvaltningen av fastigheten utvärderats.
- Oddbjörn Vist kvarstår som föreningens ekonomiska förvaltare.
- Nya brandvarnare har monterats hos ett antal medlemmar.
- Nya utemöbler till gården har tagits i bruk. Vi hoppas detta uppskattas bland våra medlemmar. Tänk på att vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom, inkluderat gårdens planteringar (kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt).
- Värmekablar har installerats i samtliga stuprör och takrännor både för gathus och gårdshus. Dessa är anslutna till en modern styrcentral placerad på vinden i gathuset.

Arvoden

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

Förvaltning

Under 2012 har Oddbjörn Vist 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 4, 23, 35) ägt rum.

Försäkringar

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

Handwritten signatures and initials:
SBC
L6E
W
V
ell

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
org.nr 716418-7929

FINANSIELLA KOSTNADER sid2

Räntekostnader 268 166,00 309 554,00

**Resultat efter finansiella
intäkter och kostnader**

intäkter och kostnader

FONDAVSÄTTNING

Yttre reparationsfond 112 300,00 112 300,00

Avsättning ovk 50 000,00

Inkomstskatt

ÅRETS RESULTAT - 15 125,11 - 27 913,09

Handwritten notes:
Lis
K
A
JW

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
Org. Nr 716418-7929

BALANSRÄKNING

sid 3

TILLGÅNGAR

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Omsättningstillgångar | | |
| Kassa | | 1 534,50 |
| Postgiro | 8 316,75 | 64 629,75 |
| Bank | 1 028 777,80 | 954 425,41 |
| summa | 1 037 094,55 | 1 020 589,66 |
| skattefodring | 1 435,00 | 1 435,00 |
| Förutbetalda försäkringspremie | 26 062,00 | 26 062,00 |
| Upplupna intäkter skatter | 24 737,00 | 26 942,00 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 122,00 | 2 079,00 |
| SUMMA | | 1 079 422,66 |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| byggnad | 10 832 000,00 | 10 832 000,00 |
| Avskrivning | - 541 514,00 | - 501 514,00 |
| 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 |
| värmekabel tak 10 års avskrivning | 152 260,00 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 23 095 502,55 | 22 963 899,66 |

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------|------------|
| Upplupna soc.kostnader | | |
| Leverantörsskulder | 112 530,00 | 95 518,00 |
| Skatteskulder | 40 432,00 | 47 013,00 |
| Förskottsavgifter/hyror kabeltv upplupna kostnader räntor | 13 024,00 | 39 027,00 |
| 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 | | |

Handwritten signatures and initials:
LWS, LE, OMS, Jm, all, Jm, Jm

FONDERADE RESERVER

sid 4

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Yttre reparationsfond | 698 600,00 | 586 300,00 |
| avsättning ovk | 50 000,00 | |

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 | 1 977 438,66 | 2 005 351,75 |
| Årets resultat | - 15 125,11 | - 27 913,09 |
| Fritt eget kapital | 1 962 313,55 | 1 977 438,66 |

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | 23 095 502,55 | 22 963 899,66 |
| Fastighetsintekningar | 8 850 000,00 | 8 850 000,00 |
| Ansvarsförbindelser | inga | inga |
| Not 1 Byggnad | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 2 252 950,00 | 2 252 950,00 |
| ombyggnad 1992-93 | 8 579 650,00 | 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 | - 541 514,00 | - 501 514,00 |
| värmekablar | 152 260,00 | |
| Bokförd värde | 17 592 002,00 | 17 479 742,00 |

Stockholm 2013-04-26

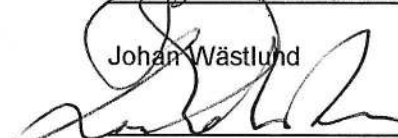


Björn Enberg



Johan Wästlund

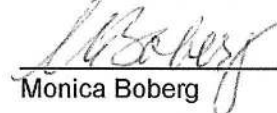
Michael Omota



Lars Von Ehrenheim

Birger Christensson

Vår revisionsberättelse avleverad 2013-05-13



Monica Boberg



Britta Maria Ström