

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Kejsarkronan 13

Org. 716416-6402



8
14
BE
A

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Vidargatan 1 NB, 113 27 Stockholm
info@kejsarkronan13.se
www.kejsarkronan13.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'B', 'RE', and other marks.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Kejsarkronan 13 i Stockholms kommun förvärvades 1994-01-14. En bostadsrättsförening hade dock bildats långt tidigare (1979) men den förre ägaren, Trygg Hansa, dröjde med försäljningen.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på 3 portar/trappor med adress Norrtullsgatan 27A, 27B samt Vidargatan 1. Fastigheten byggdes 1905-1906 och har värdeår 1985.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kejsarkronan 13 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholm stad via tomträtt.

Tomträttsavgälden per 2019-12-31 är 345 900 kr/år. Avtalet gäller till och med 2024.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2687 kvm, varav 2350 kvm utgör lägenhetsyta och 337 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
9 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
2 st vindslägenheter

Av dessa lägenheter är samtliga 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 6 st uthyrda lokaler. Föreningen har även 8 st uthyrda källarförråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 2035 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya hissdörrar	2018
Nytt portkods-system	2018
Bättringsmålning	2018
Undertak	2018
Bättringsmålning fasad	2017
Snörasskydd och taksäkerhet	2016
Renovering ytterfönster	2015
Fasadrenovering	2015
Trappsteg till källare, Vidargatan	2014
Förbättrad gårdsmijö	2014
OVK-besiktning	2014
Underhåll av värmesystem	2014
Renovering av gårdsbjälklag samt byte av källarfönster mot gård	2013
Byggnation av två nya vindsvåningar, inkl. takarbeten	2012
Hissrenovering Norrtullsgatan 27A	2012
Renovering samt byggnation av lägenhetsförråd i källaren	2011
Utbyte hiss Norrtullsgatan 27 B	2009
Utbyte fjärrvärmecentral	2009
Tak- och fasadrenoveringar	2005
Renovering av trapphus, tvättstuga, entréer och hiss-korgar	2004
Stambyte	1985

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat med Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och föreningens medlemmar enligt särskild fördelning av arbetsuppgifter.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-01-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-06-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har under 2019 varit medlem i Bostadsrätterna och sagt upp sitt medlemskap hos Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32 st. Under året har 0 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Severin	Ledamot/ordf.
Åke Palmquist	Ledamot
Björn Eklund	Ledamot
Caroline Svedeby	Ledamot
Henrik Åström	Ledamot
Jens Lanvin	Ledamot
Jacob Nordwall	Ledamot

Till **revisor** har, Victoria Wettergren , intern revisor, valts. Elisabeth Henriksson valdes som revisorsuppleant.

Valberedningen består av Christer Hesslin och Thomas Ramsten.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen uppdaterat brandskyddet och plomberat eldstäder med eldningsförbud. En bättringsmålning av hisschakt och en energibesiktning av fastigheten har båda genomförts. Nya avtal för trappstädning och fiberleverantör har tecknats. Vidare har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts och en undersökning gällande möjlighet att installera bergvärme inleddes.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade driftkostnaderna samt väsentligt ökade hyresintäkter jämfört med föregående år. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnader som har minskat jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har det under året varit positivt trots amorteringar av lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Bättringsmålning av hisschakt	8
Plombering av eldstäder	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för de närmsta åren framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden föryttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning av plåttak, bättring	2020	30
Målning trapphus, bättring	2020	20
Rep av fasad, förbättring	2020	20
Åtgärder efter OVK	2020	Utreds
Renovering/byte entredörrar	2020	Utreds
Ombyggnads soprum	2022	20
Underhåll fönster och dörrar	2023	50
Renovering av hiss	2024	Utreds

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond /Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	1 111 201	6 740 449	6 200 003	1 312 961	-926 917	-174 508	14 263 188
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				230 202	-230 202		
Avsättning till balkongfond				14 040			14 040
Balanseras i ny räkning					-174 508	174 508	
Upplåtelser							
Årets resultat						50 556	50 556
Belopp vid årets utgång	1 111 201	6 740 449	6 200 003	1 557 203	-1 331 627	50 556	14 327 784

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 844	1 774	1 765	1 796	1 696
Resultat efter finansiella poster, Kkr	51	-175	100	62	-1 383
Soliditet, %	76,7	76,4	73,3	72,9	74,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	417	417	417	417	384
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 603	1 679	2 045	2 108	2 179
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	473	473	3 111	3 111	3 111
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,00	0,85	0,80	0,84	1,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,0	22,7	27,1	24,7	27,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

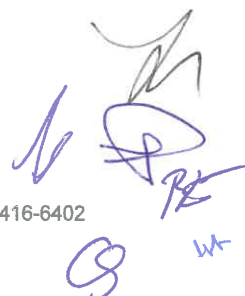
Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 331 627
Årets resultat	50 556
	<hr/>
	-1 281 072
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	311 178
Ur yttre fond ianspråk tas	-24 228
I ny räkning överföres	-1 568 022
	<hr/>
	-1 281 072

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 835 660	1 765 198
Övriga rörelseintäkter	3	8 325	8 325
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 843 985	1 773 523
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 330 000	-1 425 946
Övriga externa kostnader	4	-79 410	-95 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 153	-388 772
Summa rörelsens kostnader		-1 754 563	-1 910 575
Rörelseresultat		89 422	-137 052
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-38 866	-37 456
Summa finansiella poster		-38 866	-37 456
Resultat efter finansiella poster		50 556	-174 508
Årets resultat		50 556	-174 508



BALANSRÄKNING

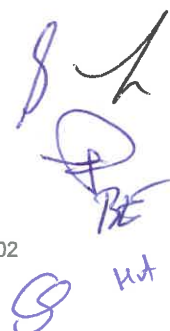
		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 094 239	17 408 839
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 029	102 582
Summa materiella anläggningstillgångar		17 166 268	17 511 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 169 068	17 514 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		863	0
Övriga fordringar		16 901	17 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 481	101 489
Summa kortfristiga fordringar		169 245	119 385
Kassa och bank		1 331 918	1 044 533
Summa omsättningstillgångar		1 501 163	1 163 918
SUMMA TILLGÅNGAR		18 670 231	18 678 139

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 051 653	14 051 653
Yttre fond		1 493 088	1 262 886
Balkongfond		64 115	50 075
Summa bundet eget kapital		15 608 856	15 364 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 331 628	-926 917
Årets resultat		50 556	-174 508
Summa fritt eget kapital		-1 281 072	-1 101 425
Summa eget kapital		14 327 784	14 263 189
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	9	3 622 000	3 802 000
Övriga skulder		36 663	36 663
Summa långfristiga skulder		3 658 663	3 838 663
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	144 000	144 000
Leverantörsskulder		115 816	55 282
Aktuell skatteskuld		10 433	1 669
Övriga skulder		-5 324	-5 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	418 859	380 483
Summa kortfristiga skulder		683 784	576 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 670 231	18 678 139

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 422	-137 052
Avskrivningar	345 153	388 772
Erlagd ränta	-38 866	-37 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 709	214 264
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-863	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-48 997	6 367
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	60 534	-22 705
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	46 963	29 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 346	227 520
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-180 000	-859 200
Balkongfond	14 040	13 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 960	-845 565
Förändring av likvida medel	287 385	-618 045
Likvida medel vid årets början	1 044 533	1 662 578
Likvida medel vid årets slut	1 331 918	1 044 533



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 0,5% till och med 2013, från och med 2014 skrivs byggnaden av med 1%

Fastighetsförbättring 1%, 2% samt 5%

Inventarier och installationer 3,33%, 5% samt 10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	980 124	980 177
	Hyresintäkter lokaler	841 694	767 253
	Hyresintäkter förråd	8 630	10 356
	Överlåtelse/pantförskrivn avg	1 375	3 634
	Övriga intäkter	3 837	3 778
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 835 660	1 765 198

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Ersättning brandkontoret	8 325	8 325
	Summa övriga rörelseintäkter	8 325	8 325
Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	El	50 922	54 973
	Fjärrvärme	377 191	389 077
	Vatten	48 037	47 157
	Sophämtning	52 406	54 083
	Tomträttsavgäld	345 900	345 900
	Kabel Tv	5 402	5 305
	Städ	50 450	44 631
	Reparationer och underhåll invändigt/utvändigt	201 417	306 971
	Fastighetsförsäkring	46 310	39 423
	Fastighetsavgift/skatt	106 177	95 417
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	12 265	0
	Övriga driftskostnader	33 523	43 008
	Summa driftkostnader	1 330 000	1 425 945
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	46 559	46 249
	Service avg till brf-organisation	4 480	9 390
	Kostn föreningsstämma och övriga möten	17 587	28 867
	Bankkostnader	8 970	8 877
	Övriga kostnader	1 814	2 474
	Summa övriga externa kostnader	79 410	95 857



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 738 412	21 738 412
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 738 412	21 738 412
	Ingående avskrivningar	-4 329 573	-3 976 426
	Årets avskrivningar	-314 600	-353 147
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 644 173	-4 329 573
	Utgående redovisat värde	17 094 239	17 408 839
	Redovisat värde byggnader	13 043 987	13 194 610
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	4 050 252	4 214 229
	Summa redovisat värde	17 094 239	17 408 839
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 726 000	76 734 000
	varav byggnader:	36 165 000	31 246 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	476 688	476 688
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476 688	476 688
	Ingående avskrivningar	-374 106	-338 481
	Årets avskrivningar	-30 553	-35 625
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-404 659	-374 106
	Utgående redovisat värde	72 029	102 582



NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	53 075	3 374
	Tomträttsavgäld	86 475	86 475
	Ekonomisk förvaltning	11 931	11 640
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 481	101 489

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Amortering inom 2 till 5 år	576 000	576 000
	Nordea Amortering efter 5 år	3 046 000	3 226 000
	Summa långfristiga skulder	3 622 000	3 802 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-03-23		144 000	1 816 000
Nordea	2020-06-18		0	1 950 000
Summa			144 000	3 766 000
Avgår kortfristig del				144 000
Summa långfristiga skulder				3 622 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	1 075	5 162
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	343 062	310 096
	Upplupen el	4 050	5 750
	Upplupen fjärrvärme	48 658	52 114
	Övriga upplupna kostnader	22 014	7 361
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 859	380 483

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 226 000	16 226 000
Summa ställda säkerheter	16 226 000	16 226 000

Stockholm 2020-04-22


Anders Severin


Jens Larvin


Åke Palmquist


Björn Eklund


Henrik Åström


Caroline Svedeby

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Victoria Wettergren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 13,
organisationsnummer 716416-6402 för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31.

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaper, såsom
verifikationer och övriga underlag för redovisningen.

Granskningen har skett enligt god redovisningssed och jag tillstyrker:

- att balans-och resultaträkningen fastställdes, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019.

Stockholm den ³⁰ mars 2020



Victoria Wettergren