

Årsredovisning 2021

BRF KEJSARKRONAN 13
716416-6402



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KEJSARKRONAN 13

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-02-26 hos Bolagsverket, och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-01-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-06-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Brf Kejsarkronan 13 innehar fastigheten Kejsarkronan 13. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 350 kvm och 7 lokaler om 281 kvm.

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

Tomträttsavgälden per 2021-12-31 är 345 900 kr / år. Avtalet gäller t.o.m januari 2024.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Åström	Ordförande
Servah Hosseini-Mellner	Ledamot
I Ielen Andréasson	Ledamot
Anders Henriksson	Ledamot
Leon Gustav Landberg	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Victoria Wettergren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll under året

Årets underhåll	Kkr
Målning av trapphus	90

Utförda historiska underhåll

2019	Bättringsmålning av hisschakt
2019	Plombering av eldstäder
2018	Nya hissdörrar
2018	Nytt portkodssystem
2018	Undertak
2017	Bättringsmålning fasad
2016	Snörasskydd och taksäkerhet
2015	Renovering av ytterfönster
2015	Fasadrenovering
2014	Underhåll av värmesystem

Planerade underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerat underhåll	År	Kostnad/Kkr
Renovering hissen 27A	2022	500
Målning fönster mot gården	2022	125
Målning av tak mot gatan	2022	165

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2021 har föreningen genomfört målning av trapphus i samtliga 3 uppgångar. Föreningen har även uppgraderat soprummet genom att förbereda för en utökad källsortering.

Mindre förbättringsarbeten har också genomförts, till exempel justering av entrédörrar för att förbättra öppning/stängning.

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet är sämre än resultatet för 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden, som under året ökat 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 921 423	1 938 080	1 843 985	1 773 523
Resultat efter fin. poster	3 753	61 328	50 556	-174 508
Soliditet, %	78	78	77	76
Yttre fond	2 091 216	1 780 038	1 493 088	1 262 886
Taxeringsvärde	103 726 000	103 726 000	103 726 000	76 734 000
Bostadsyta, kvm	2 350	2 350	2 350	2 350
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	417	417	417	417
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 480	1 541	1 603	1 679
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,17	1,00	0,85
Belåningsgrad, %	21,12	21,58	22,00	22,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 111 201	-	-	1 111 201
Upplåtelseavgifter	6 740 449	-	-	6 740 449
Fond, yttre underhåll	1 780 038	-	311 178	2 091 216
Balkongfond	79 520	-	14 250	93 770
Direkt kapitaltillskott	6 200 003	-	-	6 200 003
Balanserat resultat	-1 568 021	61 328	-311 178	-1 817 871
Årets resultat	61 328	-61 328	3 753	3 753
Eget kapital	14 404 518	0	18 003	14 422 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 724 101
Årets resultat	3 753
Totalt	<u>-1 720 348</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	311 178
Balanseras i ny räkning	-2 031 526
	<u>-1 720 348</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 921 423	1 928 633
Rörelseintäkter		9 899	9 448
Summa rörelseintäkter		1 931 322	1 938 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 467 932	-1 423 413
Övriga externa kostnader	7	-97 321	-83 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 034	-324 235
Summa rörelsekostnader		-1 889 286	-1 831 540
RÖRELSERESULTAT		42 036	106 541
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 283	-45 212
Summa finansiella poster		-38 283	-45 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 753	61 328
ÅRETS RESULTAT		3 753	61 328

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	16 471 264	16 782 748
Maskiner och inventarier	10	46 735	59 285
Summa materiella anläggningstillgångar		16 517 999	16 842 033
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 520 799	16 844 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		107 280	54 174
Övriga fordringar	12	15 172	16 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172 008	153 076
Summa kortfristiga fordringar		294 460	224 151
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 706 068	1 491 325
Summa kassa och bank		1 706 068	1 491 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 000 528	1 715 476
SUMMA TILLGÅNGAR		18 521 327	18 560 309

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 051 653	14 051 653
Fond för yttre underhåll		2 091 216	1 780 038
Summa bundet eget kapital		16 142 869	15 831 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 724 101	-1 488 501
Årets resultat		3 753	61 328
Summa fritt eget kapital		-1 720 348	-1 427 173
SUMMA EGET KAPITAL		14 422 521	14 404 518
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 478 000
Övriga långfristiga skulder		98 553	36 663
Summa långfristiga skulder		98 553	3 514 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 478 000	144 000
Leverantörsskulder		131 951	120 474
Skatteskulder		3 668	13 254
Övriga kortfristiga skulder		48 456	42 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	338 178	321 033
Summa kortfristiga skulder		4 000 253	641 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 521 327	18 560 309

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 491 325	1 331 918
Resultat efter finansiella poster	3 753	61 328
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	324 034	324 235
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	327 787	385 563
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 309	-54 906
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 125	-42 656
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	282 603	288 001
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	14 250	15 405
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-82 110	-144 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-67 860	-128 595
Årets kassaflöde	214 743	159 406
Likvida medel vid årets slut	1 706 068	1 491 325

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer	10 %
Byggnad	0,5 % till och med 2013, fr.o.m 2014 skrivs byggnaden av med 1 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	809 131	802 883
Årsavgifter, bostäder	980 124	980 124
Övriga intäkter	142 067	155 073
Summa	1 931 322	1 938 080

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	21 013	28 801
Snöskottning	23 768	5 059
Städning	60 905	48 393
Trädgårdsarbete	0	3 392
Summa	105 686	85 645

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	90 119	56 797
Löpande rep och underhåll hissar	91 191	27 549
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	128 095
Löpande rep och underhåll installationer	21 135	18 876
Löpande rep och underhåll lås och larm	3 125	22 960
Planerat underhåll	0	17 273
Planerat underhåll installationer	0	4 053
Summa	205 570	275 604

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	67 168	45 388
Sophämtning	75 991	59 879
Uppvärmning	395 498	337 933
Vatten	54 069	50 490
Summa	592 726	493 690

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	54 700	60 930
Fastighetsförsäkringar	49 995	48 917
Fastighetsskatt	107 899	107 269
Kabel-TV	5 456	5 458
Tomträttsavgälder	345 900	345 900
Summa	563 950	568 474

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	49 722	47 762
Förbrukningsmaterial	13 165	3 924
Juridiska kostnader	0	617
Konsultkostnader	12 875	0
Övriga externa kostnader	2 679	20 128
Övriga förvaltningskostnader	18 880	11 461
Summa	97 321	83 891

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	37 981	43 185
Övriga finansiella kostnader	240	290
Övriga räntekostnader	62	1 737
Summa	38 283	45 212

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 738 412	21 738 412
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>21 738 412</u>	<u>21 738 412</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 955 664	-4 644 173
Årets avskrivning	-311 484	-311 491
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 267 148</u>	<u>-4 955 664</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>16 471 264</u></u>	<u><u>16 782 748</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 165 000	36 165 000
Taxeringsvärde mark	67 561 000	67 561 000
Summa	103 726 000	103 726 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	368 611	476 688
Inköp	0	-108 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>368 611</u>	<u>368 611</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-309 326	-404 659
Avskrivningar	-12 550	95 333
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-321 876</u>	<u>-309 326</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>46 735</u></u>	<u><u>59 285</u></u>
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15 172	16 901
Summa	15 172	16 901

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4 972	0
Försäkringspremier	56 601	54 162
Förvaltning	12 700	12 439
Tomträtt	86 475	86 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 260	0
Summa	172 008	153 076

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-06-15	1,10 %	1 950 000	1 950 000
Nordea	2022-03-25	1,04 %	1 528 000	1 672 000
Summa			3 478 000	3 622 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 478 000</i>	<i>144 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	8 762	4 062
Förutbetalda avgifter/hyror	252 575	250 007
Uppvärmning	60 488	46 255
Utgiftsräntor	1 040	951
Vatten	9 035	8 427
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 278	11 331
Summa	338 178	321 033

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 226 000	16 226 000
Summa	16 226 000	16 226 000

Stockholm, 2022 - 14 - April

Ort och datum



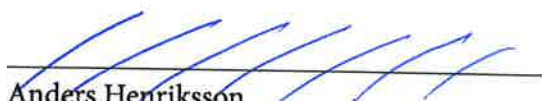
Henrik Åström
Ordförande



Servah Hosseini-Mellner



Helen Andréasson



Anders Henriksson

L. suppleant



Leon Gustav Landberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - VI - April



Victoria Wettergren
Revisor

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 226 000	16 226 000
Summa	16 226 000	16 226 000

Ort och datum



Henrik Åström
Ordförande

Servah Hosseini-Mellner

Helen Andréasson

Anders Henriksson

Leon Gustav Landberg

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Victoria Wettergren
Revisor