

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Kejsarkronan 13

Org. 716416-6402



# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Vidargatan 1 NB, 113 27 Stockholm

[info@kejsarkronan13.se](mailto:info@kejsarkronan13.se)

[www.kejsarkronan13.se](http://www.kejsarkronan13.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# 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 2020-12-31 är 345 900 kr/år. Avtalet gäller till och med januari 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
Bättringsmålning av hisschakt	2019
Plombering av eldstäder	2019
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 gårdsmjö	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 hisskorgar	2004
Stambyte	1985

*Förvaltningsavtal* avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat med Simpleko. 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.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31 st. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Åström	Ledamot/ordf.
Åke Palmquist	Ledamot
Björn Eklund	Ledamot
Helen Andréasson	Ledamot
Jens Lanvin	Ledamot
	Ledamot

Till revisor har, Victoria Wettergren , intern revisor, valts. Elisabeth Henrikson 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 2020 har föreningen genomfört en renovering av alla ytterdörrar samt bättringsmålning av yttertak mot gård. Föreningen har också genomfört andra åtgärder såsom mindre underhåll av elanläggningen, lagning av kontakter och genomfört bättringsmålning av fasaden.

Vidare har föreningen genomfört en uppräschning av golven i trapphusen med start på Vidargatan.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på ökade intäkter i takt med de ökade driftkostnaderna jämfört med föregående år. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

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
Renovering av alla ytterdörrar	65
Bättringsmålning av yttertak mot gård	65

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 för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Bättringsmålning av trapphusen	2021	25
Målning av trapphus Vidargatan	2021	30
Förbättringar av Hiss 27A	2021	Utreds

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond /Bankkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 111 201</b>	<b>6 740 449</b>	<b>6 200 003</b>	<b>1 557 203</b>	<b>-1 331 627</b>	<b>50 556</b>	<b>14 327 785</b>
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				311 178	-311 178		
Avsättning till balkongfond				15 405			-15 405
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll				-24 228	24 228		
Balanseras i ny räkning					50 556	-50 556	
Upplåtelser							
Årets resultat						61 328	61 328
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 111 201</b>	<b>6 740 449</b>	<b>6 200 003</b>	<b>1 859 558</b>	<b>-1 568 021</b>	<b>61 328</b>	<b>14 404 518</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 938	1 844	1 774	1 765	1 796
Resultat efter finansiella poster, Kkr	61	51	-175	100	62
Soliditet, %	77,6	76,7	76,4	73,3	72,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	417	417	417	417	417
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 557	1 603	1 679	2 045	2 108
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	473	473	473	3 111	3 111
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1	0,85	0,8	0,84
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,8	22	22,7	27,1	24,7

\* 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	-1 568 021
Årets resultat	61 328
	<hr/>
	-1 506 693
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	311 178
I ny räkning överföres	1 195 515
	<hr/>
	1 506 693

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 928 630	1 835 660
Övriga rörelseintäkter	3	<u>9 450</u>	<u>8 325</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 938 080</b>	<b>1 843 985</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 427 337	-1 330 000
Övriga externa kostnader	5	-79 968	-79 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-324 235</u>	<u>-345 153</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 831 540</b>	<b>-1 754 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 540</b>	<b>89 422</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-45 212</u>	<u>-38 866</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 212</b>	<b>-38 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 328</b>	<b>50 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>61 328</b>	<b>50 556</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	16 782 748	17 094 239
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>59 285</u>	<u>72 029</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 842 033</b>	<b>17 166 268</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 844 833</b>	<b>17 169 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		54 174	863
Övriga fordringar		16 901	16 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>153 076</u>	<u>151 481</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 151</b>	<b>169 245</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 491 325</b>	<b>1 331 918</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 715 476</b>	<b>1 501 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 560 309</b>	<b>18 670 231</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 051 653	14 051 653
Yttre fond		1 780 038	1 493 088
Balkongfond		79 520	64 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 911 211</b>	<b>15 608 856</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 568 021	-1 331 628
Årets resultat		61 328	50 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 506 693</b>	<b>-1 281 072</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 404 518</b>	<b>14 327 784</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 478 000	3 622 000
Övriga skulder		36 663	36 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 514 663</b>	<b>3 658 663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	144 000	144 000
Leverantörsskulder		120 474	115 816
Aktuell skatteskuld		13 254	10 433
Övriga skulder		42 367	-5 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	321 033	418 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>641 128</b>	<b>683 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 560 309</b>	<b>18 670 231</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		16 226 000	16 226 000
		<b>16 226 000</b>	<b>16 226 000</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	106 540	89 422
Avskrivningar	324 235	345 153
Erlagd ränta	-45 212	-38 866
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>385 563</b>	<b>395 709</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-53 311	-863
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 595	-48 997
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	4 658	60 534
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-47 314	46 963
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>288 001</b>	<b>453 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-144 000	-180 000
Balkongfond	15 405	14 040
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-128 595</b>	<b>-165 960</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>159 406</b>	<b>287 386</b>
Likvida medel vid årets början	1 331 918	1 044 534
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 491 325</b>	<b>1 331 918</b>

## 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 1429 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	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	980 124	980 124
	Hyresintäkter lokaler	868 563	841 694
	Hyresintäkter förråd	0	8 630
	Överlåtelse/pantförskrivn avg	465	1 375
	Bredband	44 390	0
	Övriga intäkter	35 088	3 837
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 928 630</b>	<b>1 835 660</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Ersättning brandkontoret	9 450	8 325
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 450</b>	<b>8 325</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	El	45 388	50 922
	Fjärrvärme	337 933	377 191
	Vatten	50 490	48 037
	Sophämtning	59 879	52 406
	Tomträttsavgäld	345 900	345 900
	Kabel Tv	5 458	5 402
	Bredband	60 930	3 710
	Städ	48 393	50 450
	Reparationer och underhåll invändigt/utvändigt	282 184	201 417
	Fastighetsförsäkring	48 917	46 310
	Fastighetsavgift/skatt	107 269	106 177
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	14 741	12 265
	Övriga driftskostnader	19 855	29 813
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 427 337</b>	<b>1 330 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	47 762	46 559
	Service avg till brf-organisation	0	4 480
	Kostn föreningsstämma och övriga möten	2 159	17 587
	Bankkostnader	9 041	8 970
	Övriga kostnader	21 006	1 814
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>79 968</b>	<b>79 410</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>21 738 412</u>	<u>21 738 412</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 738 412	21 738 412
	Ingående avskrivningar	-4 644 173	-4 329 573
	Årets avskrivningar	<u>-311 491</u>	<u>-314 600</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 955 664</u>	<u>-4 644 173</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 782 748</b>	<b>17 094 239</b>
	Redovisat värde byggnader	12 893 364	13 043 987
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	<u>3 889 384</u>	<u>4 050 252</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>16 782 748</b>	<b>17 094 239</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 726 000	103 726 000
	varav byggnader:	36 165 000	36 165 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	476 688	476 688
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-108 077</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>368 611</b>	<b>476 688</b>
	Ingående avskrivningar	-404 659	-374 106
	Försäljningar/utrangeringar	108 077	0
	Årets avskrivningar	<u>-12 744</u>	<u>-30 553</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-309 326</b>	<b>-404 659</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 285</b>	<b>72 029</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	54 162	53 075
	Tomträttsavgäld	86 475	86 475
	Ekonomisk förvaltning	12 439	11 931
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>153 076</b>	<b>151 481</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2021</b>	<b>2020-12-31</b>
	Nordea	2022-03-25	0,95	144 000	1 672 000
	Nordea	2022-06-15	1,10	0	1 950 000
	<b>Summa</b>			<b>144 000</b>	<b>3 622 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>144 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>3 478 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupen ränta fastighetslån	951	1 075
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	250 007	343 062
	Upplupen el	4 062	4 050
	Upplupen fjärrvärme	46 255	48 658
	Övriga upplupna kostnader	19 758	22 014
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>321 033</b>	<b>418 859</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 226 000</u>	<u>16 226 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 226 000	16 226 000

Stockholm 2021- 13/4



Per Henrik Åström



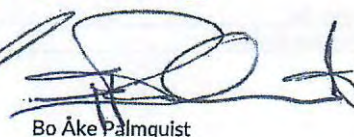
Helen Sofia Andréasson



Björn Stellan Eklund



Nils Jens Larvin



Bo Åke Palmquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2021.



Victoria Wettergren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 13,  
organisationsnummer 716416-6402 för perioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020.

Stockholm den <sup>12</sup> april 2020

  
.....  
Victoria Wettergren