

# 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](mailto:info@kejsarkronan13.se)  
[www.kejsarkronan13.se](http://www.kejsarkronan13.se)

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B', a signature, and the letters 'RE'.

# 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 hissorgar	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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 111 201</b>	<b>6 740 449</b>	<b>6 200 003</b>	<b>1 312 961</b>	<b>-926 917</b>	<b>-174 508</b>	<b>14 263 188</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</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>14 327 784</b>

## 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.

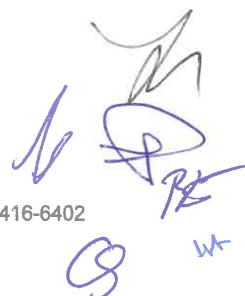
## Resultatdisposition

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 ianspråkats	-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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 835 660	1 765 198
Övriga rörelseintäkter	3	8 325	8 325
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 843 985</b>	<b>1 773 523</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 330 000	-1 425 946
Övriga externa kostnader	4	-79 410	-95 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 153	-388 772
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 754 563</b>	<b>-1 910 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 422</b>	<b>-137 052</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-38 866	-37 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 866</b>	<b>-37 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 556</b>	<b>-174 508</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 556</b>	<b>-174 508</b>



# BALANSRÄKNING

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

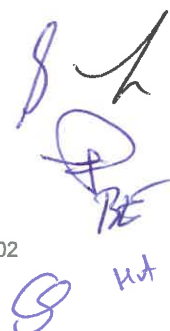
# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 051 653	14 051 653
Yttre fond		1 493 088	1 262 886
Balkongfond		64 115	50 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 608 856</b>	<b>15 364 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 331 628	-926 917
Årets resultat		50 556	-174 508
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 281 072</b>	<b>-1 101 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 327 784</b>	<b>14 263 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut	9	3 622 000	3 802 000
Övriga skulder		36 663	36 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 658 663</b>	<b>3 838 663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>683 784</b>	<b>576 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 670 231</b>	<b>18 678 139</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	89 422	-137 052
Avskrivningar	345 153	388 772
Erlagd ränta	-38 866	-37 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>395 709</b>	<b>214 264</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>453 346</b>	<b>227 520</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-180 000	-859 200
Balkongfond	14 040	13 635
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-165 960</b>	<b>-845 565</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>287 385</b>	<b>-618 045</b>
Likvida medel vid årets början	1 044 533	1 662 578
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 331 918</b>	<b>1 044 533</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 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

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 835 660</b>	<b>1 765 198</b>

## NOTER

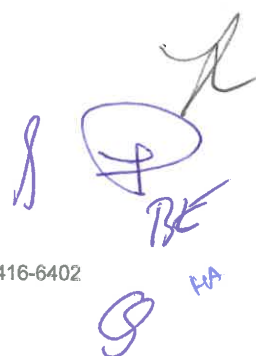
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ersättning brandkontoret	8 325	8 325
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 325</b>	<b>8 325</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	El	50 922	54 973
	Fjärrvärme	377 191	389 077
	Vatten	48 037	47 157
	Sophämtning	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
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 330 000</b>	<b>1 425 945</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>79 410</b>	<b>95 857</b>



## NOTER

### Noter till balansräkningen

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



## NOTER

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

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

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

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	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
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>418 859</b>	<b>380 483</b>



## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 226 000	16 226 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 226 000</b>	<b>16 226 000</b>

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 <sup>30</sup> mars 2020



Victoria Wettergren