

Årsredovisning

Brf Kejsarkronan nr 14

716417-5403

Styrelsen för Brf Kejsarkronan nr 14 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 10 |
| - Underskrifter | 11 |

MD
OR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är numera en äkta bostadsrättsförening.

Genom en 3 dimensionell fastighetsbildning har delar av fastigheten Kejsarkronan 4 urholkats, och bildat en egen fastighet, Kejsarkronan 40.

Denna fastighet har överlåtits till Kejsarkronan 14 Fastighet ekonomisk förening.

Föreningens fastighet har numer beteckning Kejsarkronan 39. (tidigare Kejsarkronan 4)

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-14 och nuvarande stadgar 2020-01-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riddarsporren. Samfällighetsföreningen förvaltar sophantering för ett antal fastigheter. Föreningens andel i samfälligheten är 3 %.

Fakta om fastigheten Kejsarkronan 39

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| KEJSARKRONAN 39 | 1984 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheterna bebyggdes 1885 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt inlämnad taxering 1162 kvadratmeter, varav 954 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 162 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---------------|------|
| 1 rok | 3 st |
| 2 rok | 7 st |
| 3 rok | 2 st |
| 4 rok | 1 st |
| 5 rok | 1 st |
| 6 rok el fler | 1 st |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Lokalhyresgäst | Verksamhet | Yta |
|-------------------------------|-----------------------------|--------|
| Tandläkargruppen Odenplan AB | Tandläkarmottagning | 74 kvm |
| Restaurang Tranan Odenplan AB | Kontor och personalutrymmen | 88 kvm |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Förändring av föreningens status

Vid beslut på extra föreningsstämma 2019-10-01 beslutade medlemmarna att genom lantmäteriförrättning klyva fastigheten och överlåta majoriteten av de delar som innehåller kommersiella lokaler.

Av denna förändring i fastighetsbildningen är föreningen från och med 2019 en äkta bostadsrättsförening.

Ny stadgar antogs på extra föreningsstämma 2019-12-05.

Genomförda underhålls- och renoveringsåtgärder

Under 2020 har inga större underhålls- och renoveringsåtgärder genomförts.

Förvaltning, avtal och leverantörer

| Förvaltning | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Bostadsförvaltning Sverige AB |
| Lägenhetsregister | Bostadsförvaltning Sverige AB |
| Teknisk förvaltning | Styrelsen |
| Fastighetskötsel | Junnifast Fastighetsförvaltning |
| Städning | Evident Clean AB |

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|------------------|
| Underhållsavtal för värmekabel | Dimision AB |
| Snöskottning med bevakning | EMJ service |
| Internetabonnemang | Bredbandsbolaget |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st, varav 1 medlem äger 2 lägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning och medlemmar för perioden 2020-01-01 - 2020-12-31 har varit:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Siw Rahm | Ordinarie Ledamot |
| Malin Hein Dymling | Ordinarie Ledamot |
| Hans Strengnell | Ordinarie Ledamot |
| Laila Gavatin | Suppleant |
| Therése Johansson | Suppleant |

Revisorer

| | | |
|----------------|-------------------|-------------|
| Martin Hedlund | Ord externrevisor | Deskjockeys |
| Arne Thomessen | Revisorssuppleant | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

MAD
SR dr

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 530 | 1 799 | 1 748 | 1 722 |
| Rörelseresultat | 187 | -1 231 | 651 | 581 |
| Soliditet % | 95 | 81 | 55 | 54 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Insatser | Kapitaltill- skott | Underhållsf. | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 328 895 | 3 534 394 | 1 044 996 | -5 815 426 | 7 317 629 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 7 317 629 | -7 317 629 |
| Förändring av underhållsfond | | | 137 451 | -137 451 | |
| Årets resultat | | | | | 178 597 |
| Belopp vid årets utgång | 2 328 895 | 3 534 394 | 1 182 447 | 1 364 752 | 178 597 |
| | | | | | Totalt |
| Belopp vid årets ingång | | | | | 8 410 488 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 178 597 |
| Belopp vid årets utgång | | | | | 8 589 085 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 364 751 |
| Årets resultat | 178 597 |
| Summa | 1 543 348 |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond | 46 480 |
| Balanseras i ny räkning | 1 496 868 |
| Summa | 1 543 348 |

Styrelsen har påbörjat arbetet med en underhållsplan som ska ligga till grund för avsättning enligt stadgar registrerade 2020-01-28. Tills dess arbetet med ny underhållsplan är klar uppskattas underhållskostnaden till 40kr/m²/år (1162m² * 40kr = 46,480 kr)

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MAD
SIA or

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | | 530 215 | 1 798 939 |
| Övriga rörelseintäkter | | 800 055 | 402 311 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 330 270 | 2 201 250 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -121 610 | -123 672 |
| Reparationer | 3 | -144 738 | -993 119 |
| Taxebundna kostnader | 4 | -276 549 | -505 977 |
| Övriga driftkostnader | 5 | -106 554 | -105 390 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -72 795 | -180 655 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 6 | -322 621 | -1 450 325 |
| Personalkostnader | 7 | -38 833 | -12 888 |
| Avskrivningar | | -60 002 | -60 004 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 143 702 | -3 432 030 |
| Rörelseresultat | | 186 568 | -1 230 780 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | - | 6 824 690 |
| Ränteintäkter | | - | 6 |
| Räntekostnader | | -7 970 | -9 982 |
| Summa finansiella poster | | -7 970 | 6 814 714 |
| Resultat efter finansiella poster | | 178 598 | 5 583 934 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfond | 8 | - | 2 227 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | - | 2 227 000 |
| Resultat före skatt | | 178 598 | 7 810 934 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | -493 305 |
| Årets resultat | | 178 598 | 7 317 629 |

SPR MHD
SR

BALANSRÄKNING

1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 9 | 1 776 098 | 1 836 100 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 0 | 0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>1 776 098</i> | <i>1 836 100</i> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Insats SBC | | 2 000 | 2 000 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>2 000</i> | <i>2 000</i> |

Summa anläggningstillgångar **1 778 098** **1 838 100**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|------------------|
| Kundfordringar | | 842 585 | — |
| Övriga fordringar | | 3 114 | 7 562 996 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 32 010 | 76 005 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>877 709</i> | <i>7 639 001</i> |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|----------------|
| Kassa och bank | | 6 385 411 | 937 359 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>6 385 411</i> | <i>937 359</i> |

Summa omsättningstillgångar **7 263 120** **8 576 360**

SUMMA TILLGÅNGAR **9 041 218** **10 414 460**

MAD
SR SR

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 2 328 895 | 2 328 895 |
| Upplåtelseavgifter och kapitaltillskott | | 3 534 394 | 3 534 394 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 182 447 | 1 044 996 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>7 045 736</i> | <i>6 908 285</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 364 751 | -5 815 426 |
| Årets resultat | | 178 597 | 7 317 629 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>1 543 348</i> | <i>1 502 203</i> |
| Summa eget kapital | | 8 589 084 | 8 410 488 |
| Långfristiga skulder | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | - | 940 000 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 940 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskottsaviserade hyror och avgifter | | 152 256 | 159 782 |
| Leverantörsskulder | | 88 677 | 365 782 |
| Aktuella skatteskulder | | 95 361 | 139 019 |
| Övriga skulder | | 22 772 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 93 067 | 399 390 |
| Summa kortfristiga skulder | | 452 133 | 1 063 973 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 041 217 | 10 414 461 |

NHJ
SR P&K

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde, dvs vad företaget erhållit eller kommer att erhålla, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ | Procent |
|--|---------|
| Byggnaden | 1,5 |
| Stambyte, soprum/hus och övriga förbättringar på byggnaden | 3,33 |

| Not 2 Fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 60 228 | 60 379 |
| Städning | 46 246 | 46 576 |
| Mattvätt/Hyresmattor | 9 840 | 9 562 |
| Hissavtal | 5 296 | 7 155 |
| | 121 610 | 123 672 |

| Not 3 Reparation och underhåll | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Reparation/underhåll lokaler och bostäder | 36 526 | 37 313 |
| Reparation/underhåll gemensamma ytor | 37 245 | 547 057 |
| Reparation/underhåll lås / entréportar | 10 075 | 12 268 |
| Reparation/underhåll installationer | 49 187 | 274 609 |
| Reparation/underhåll hiss | – | 48 552 |
| Reparation/underhåll huskroppen utvändigt | – | 39 572 |
| Reparation/underhåll mark, gård & utemiljö | 2 477 | 12 920 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 9 229 | 20 829 |
| | 144 739 | 993 120 |

SR MHO
SR

| Not 4 | Taxebundna kostnader | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------|----------------|----------------|
| | El | 8 508 | 29 813 |
| | Fjärrvärme | 163 061 | 341 470 |
| | Vatten avlopp | 68 494 | 97 008 |
| | Sophämtning / renhållning | 36 486 | 36 280 |
| | Grovstädning | – | 1 406 |
| | | 276 549 | 505 977 |

| Not 5 | Övriga driftkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetsförsäkring | 43 982 | 42 827 |
| | Tele/TV/Porttelefon/Bredband | 62 572 | 62 563 |
| | | 106 554 | 105 390 |

| Not 6 | Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 2020 | 2019 |
|-------|---|----------------|------------------|
| | Revisionsarvode extern revisor | 36 250 | 13 570 |
| | Administration och övriga förvaltningskostnader | 23 176 | 29 417 |
| | Bankkostnader | 2 074 | 2 676 |
| | Förvaltningsarvode Bostadsförvaltning Sv. AB | 33 303 | 31 920 |
| | Konsultarvoden omstrukturering | 227 818 | 1 372 742 |
| | | 322 621 | 1 450 325 |

| Not 7 | Personal | 2020 | 2019 |
|-------|---|---------------|---------------|
| | <i>Styrelsearvoden</i> | | |
| | Styrelse | 31 800 | 10 650 |
| | <i>Totala löner och andra ersättningar</i> | 31 800 | 10 650 |
| | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i> | | |
| | Sociala kostnader | 7 033 | 2 238 |
| | <i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i> | 38 833 | 12 888 |

| Not 8 | Bokslutsdispositioner | 2020 | 2019 |
|-------|---|------|------------------|
| | <i>Periodiseringsfond</i> | | |
| | Återföring av periodiseringsfond | – | 2 227 000 |
| | <i>Summa förändring av periodiseringsfond</i> | – | 2 227 000 |
| | <i>Summa bokslutsdispositioner</i> | – | 2 227 000 |

Moby
SK *OK*

| Not | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----|--|------------------|------------------|
| 9 | Byggnader och mark | | |
| | Ingående anskaffningsvärden | 3 813 338 | 5 197 972 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Försäljningar/utrangeringar | - | -1 384 634 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 3 813 338 | 3 813 338 |
| | Ingående avskrivningar | -1 977 238 | -2 651 090 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | - | 733 856 |
| | Årets avskrivningar | -60 002 | -60 004 |
| | Utgående avskrivningar | -2 037 240 | -1 977 238 |
| | Redovisat värde | 1 776 098 | 1 836 100 |
| | Taxeringsvärden IB 2020 (2019) | 39 536 000 | 51 600 000 |
| 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | | |
| | Ingående anskaffningsvärden | 103 660 | 103 660 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 103 660 | 103 660 |
| | Ingående avskrivningar | -103 660 | -103 660 |
| | Utgående avskrivningar | -103 660 | -103 660 |
| | Redovisat värde | 0 | 0 |
| 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | Försäkringspremie | 0 | 43 982 |
| | Bredband | 8 580 | 8 580 |
| | Kabel TV | 5 745 | 5 782 |
| | Förvaltningsarvode | 8 615 | 8 591 |
| | Sopsug (Riddarsporren G:A) | 9 070 | 9 070 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 010 | 76 005 |
| 12 | Förfallotid skulder | | |
| | <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | | |
| | Förfaller inom 1-5 år från balansdagen | 0 | 940 000 |
| 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Fastighetsförvaltning | 7 170 | 17 770 |
| | Värme | 43 072 | 47 190 |
| | El | 0 | 1 828 |
| | Revision | 25 000 | 13 750 |
| | Upplupen ränta | 0 | 392 |
| | Vatten & Avlopp | 17 825 | 17 002 |
| | Konsultarvoden inom omstrukturering | 0 | 301 458 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 93 067 | 399 390 |

SR
MHO
JR

UNDERSKRIFTER

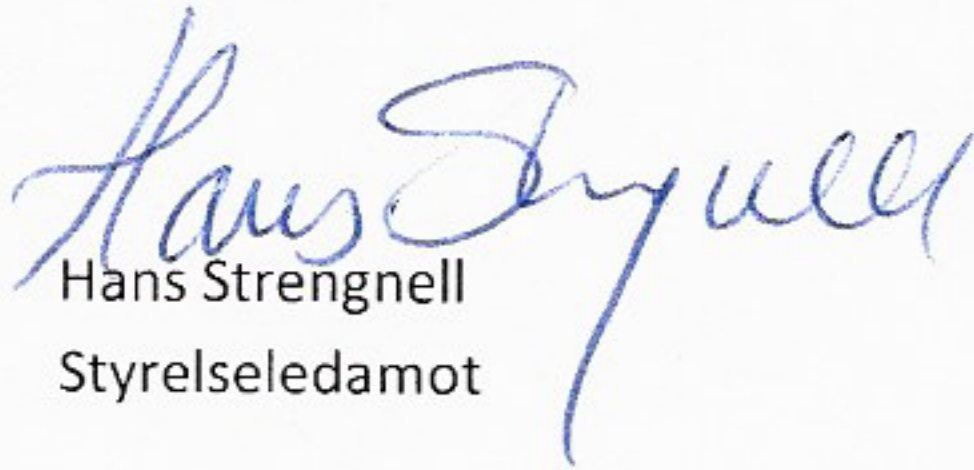
Stockholm den 5 maj 2021



Malin Dymling
Styrelseledamot



Siv Rahm
Styrelseledamot



Hans Strengnell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Hedlund
Auktoriserad revisor