

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Kejsarkronan 13

Org. 716416-6402



U. B.
B. P.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

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

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 Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden per 2018-12-31 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 källarförråd varav 4 st är uthyrda. De övriga 4 kommer att hyras ut från och med januari/februari 2019.

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 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 2018 varit medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32 st. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Severin	ledamot/ordf.
Jacob Nordwall	ledamot/v ordf.
Åke Palmquist	ledamot/kassör
Björn Eklund	ledamot/sekr.
Caroline Svedeby	suppleant

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 under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har föreningen bytt hissörrar i trappuppgången Norrtullsgatan 27B. Vidare har det genomförts bättringsmålning i trappuppgångarna, nytt undertak i entrén till Vidargatan 1. Under 2018 har föreningen även bytt portkodssystem samt åtgärdat ventilation i en lägenhet.

Gemensamma aktiviteter som vårstädning, den årliga kräftsskivan samt glögg till julgransnedläggning anordnades av föreningen.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på

driftkostnaderna. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att föreningen genomfört byte av hissörrar och portkodssystem.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnader och den har under år 2018 ökat vilket beror på väderleksvariationer.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. 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
Nya hissörrar	63
Nytt portkodssystem	123
Bättringsmålning	9
Undertak	15

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 förnyttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ny belysning Vidargatan 1	2019	25
Bättringsmålning hisschakt 27B	2019	15
Målning av plåttak (50%)	2020	200
Forts målning av plåttak (50%)	2022	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond /Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	1 111 201	6 740 449	6 200 003	1 069 124	-796 405	99 689	14 424 062
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				230 202	-230 202		
Avsättning till balkongfond				13 635			13 635
Balanseras i ny räkning					99 689	-99 689	
Årets resultat						-174 508	-174 508
Belopp vid årets utgång	1 111 201	6 740 449	6 200 003	1 312 961	-926 917	-174 508	14 263 188

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 773 523	1 765	1 796	1 696	1 685
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-174 508	100	62	-1 383	55
Soliditet, %	76,4	73,3	72,9	74,1	74,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	417	417	417	384	384
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 679	2 045	2 108	2 179	1 807
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	473	3 111	3 111	3 111	3 111
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,85	0,80	0,84	1,19	2,04
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,7	27,1	27,4	27,7	22,6

* 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	-926 917
Årets resultat	-174 508
	<hr/>
	-1 101 425
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	230 202
I ny räkning överföres	-1 331 627
	<hr/>
	-1 101 425

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.

J.N. BE

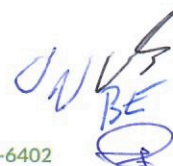
RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 765 198	1 758 203
Övriga rörelseintäkter		8 325	6 975
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 773 523	1 765 178
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 425 946	-1 146 501
Övriga externa kostnader	4	-95 857	-87 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 772	-392 794
Summa rörelsens kostnader		-1 910 575	-1 626 623
Rörelseresultat		-137 052	138 555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	8
Räntekostnader		-37 456	-38 874
Summa finansiella poster		-37 456	-38 866
Resultat efter finansiella poster		-174 508	99 689
Årets resultat		-174 508	99 689

div
BE
+

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 408 839	17 761 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	102 582	138 207
Summa materiella anläggningstillgångar		17 511 421	17 900 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 514 221	17 902 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 896	17 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	101 489	107 856
Summa kortfristiga fordringar		119 385	125 752
Kassa och bank		1 044 533	1 662 578
Summa omsättningstillgångar		1 163 918	1 788 330
SUMMA TILLGÅNGAR		18 678 139	19 691 323

Handwritten signature and initials in blue ink, appearing to be 'JNV' and 'BE' with a circular mark below.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 051 653	14 051 653
Yttre fond		1 262 886	1 032 684
Balkongfond		50 075	36 440
Summa bundet eget kapital		15 364 614	15 120 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-926 917	-796 405
Årets resultat		-174 508	99 689
Summa fritt eget kapital		-1 101 425	-696 716
Summa eget kapital		14 263 189	14 424 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 802 000	4 661 200
Övriga skulder		36 663	36 663
Summa långfristiga skulder		3 838 663	4 697 863
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	144 000	144 000
Leverantörsskulder		55 282	77 987
Aktuell skatteskuld		1 669	8 825
Övriga skulder		-5 147	-3 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	380 483	342 241
Summa kortfristiga skulder		576 287	569 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 678 139	19 691 323

O.N. 13
BSE
Ⓢ

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-137 052	138 555
Avskrivningar	388 772	392 794
Erhållen ränta mm	0	8
Erlagd ränta	-37 456	-38 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 264	492 483
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 367	45 639
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-22 705	8 402
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	29 593	59 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 519	606 374
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda depositioner	0	36 663
Amortering långfristiga lån	-859 200	-155 200
Balkongfond	13 635	13 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-845 565	-105 037
Förändring av likvida medel	-618 046	501 337
Likvida medel vid årets början	1 662 578	1 161 240
Likvida medel vid årets slut	1 044 533	1 662 578

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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.ke

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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	980 177	980 124
	Hyresintäkter lokaler	767 253	775 452
	Hyresintäkter förråd	10 356	0
	Överlåtelse/pantförskrivn avg	3 634	3 579
	Övriga intäkter	3 778	-952
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 765 198	1 758 203

UN VS
BE D

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	El	54 973	45 601
	Fjärrvärme	389 077	374 000
	Vatten	47 157	44 572
	Sophämtning	54 083	50 457
	Tomträttsavgäld	345 900	345 900
	Kabel Tv	5 305	11 094
	Städ	44 631	49 769
	Reparationer och underhåll invändigt/utvändigt	306 971	76 162
	Fastighetsförsäkring	39 423	34 935
	Fastighetsavgift/skatt	95 417	94 955
	Övriga driftskostnader	43 008	19 056
	Summa driftkostnader	1 425 945	1 146 501

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	46 249	44 464
	Service avg till brf-organisation	9 390	9 261
	Kostn föreningsstämma och övriga möten	28 867	23 337
	Bankkostnader	8 877	7 787
	Övriga kostnader	2 474	2 479
	Summa övriga externa kostnader	95 857	87 328

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 738 412	21 738 412
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 738 412	21 738 412
	Ingående avskrivningar	-3 976 426	-3 623 279
	Årets avskrivningar	-353 147	-353 147
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 329 573	-3 976 426
	Utgående redovisat värde	17 408 839	17 761 986
	Redovisat värde byggnader	13 194 610	13 345 233
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	4 214 229	4 416 753
	Summa redovisat värde	17 408 839	17 761 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	76 734 000 31 246 000	76 734 000 31 246 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	476 688	476 688
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476 688	476 688
	Ingående avskrivningar	-338 481	-298 834
	Årets avskrivningar	-35 625	-39 647
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 106	-338 481
	Utgående redovisat värde	102 582	138 207

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 374	3 069
	Tomträttsavgäld	86 475	86 475
	Ekonomisk förvaltning	11 640	11 424
	Serviceavg till brf-organisatiion	0	4 390
	Övriga förutbetalda kostnader	0	2 498
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 489	107 856

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Amortering inom 2 till 5 år	576 000	576 000
	Nordea Amortering efter 5 år	3 226 000	4 085 200
	Summa långfristiga skulder	3 802 000	4 661 200

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-03-20	1,15	144 000	1 996 000
Nordea	2020-06-18	0,84		1 950 000
Summa			144 000	3 946 000
Avgår kortfristig del				144 000
Summa långfristiga skulder				3 802 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	5 162	5 282
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	310 096	274 293
	Upplupen el	5 750	3 841
	Upplupen fjärrvärme	52 114	57 098
	Övriga upplupna kostnader	7 361	1 727
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 483	342 241


NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 226 000	16 226 000
Summa ställda säkerheter	16 226 000	16 226 000

Stockholm 2019-03-20



Anders Severin


Jacob Nordwall


Åke Palmquist


Björn Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2019.


Victoria Wettergren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

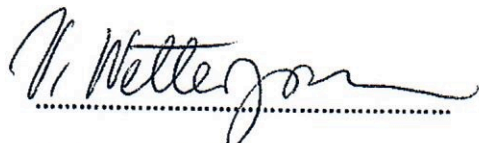
Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 13, org nr 716416-6402 för perioden 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 fastställs, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 18 mars 2019



Victoria Wettergren