

Brf Kejsaren 27
Org nr 716417-4000

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Ahlander	Ordförande	2023
Gunnar Eliasson	Ledamot	2023
Per Follin	Ledamot	2023
Martin Sööder	Ledamot	2022
Julia Jacobsen Billbäck	Ledamot	2022
Ulrika Vändesjö	Ledamot	2022
Caroline Sandén Gustafsson	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden samt konstituerande sammanträde.

Till revisor valdes Nike Lundén vid ordinarie föreningsstämma 2021 på två år och är därmed sittande till och med ordinarie föreningsstämma 2023.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram tills nästa ordinarie föreningsstämma hållits utsågs Nina Nelson Follin och Marko Kuusela.

Föreningsstämman reserverade 27 000 kr i arvode till styrelsen och 3 000 kr i arvode till revisorn exklusive sociala avgifter. Styrelsearvodet att fritt fördelas inom styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Kejsaren 27, Stockholms kommun, omfattande 28 st lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna uthyres.

Lägenhetsyta: 2 042 m²

Lokalyta: 205

Nybyggnadsår 1915, värdeår 1984.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit åtgärder vid behov för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Med hänsyn tagen till den pågående pandemin hölls den ordinarie föreningsstämman 2021-05-25 genom en så kallad funktionärsstämma.

Föreningens aktier i SBC AB såldes genom tvångsinlösen av SBC Intressenter BidCo AB efter beslut hos styrelsen av SBC AB som påkallat tvångsinlösen av de utestående minoritetsaktierna i SBC AB i enlighet med kapitel 22 i Aktiebolagslagen under räkenskapsår 2020. Föreningens vinst på aktieförsäljningen redovisades under finansiella intäkter, under räkenskapsåret 2021 inkom ytterligare vinst härrörande till tvångsinlösen, se not 7. Till följd av föreningens tidigare ackumulerade underskott beräknas ingen inkomstskatt för vinsten.

Föreningen har under året utfört utbyte av VVS-installationer i en av de uthyrda lokalerna, kostnaden är hanterad som periodiskt underhåll, se not 4.

Föreningen har i september i samband med villkorsändring gjort en extra amortering på föreningens lån med 500 000 kr.

Styrelsen har i samband med höstens budgetarbete fattat beslut om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför räkenskapsår 2022.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 494 773	1 421 814	1 421 461	1 377 901
Resultat efter finansiella poster	kr	308 290	243 637	66 257	77 874
Soliditet	%	26	24	22	21
Likviditet	%	190	159	110	126
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	525	525	525	525
Låneskuld per totala kvm	kr	4 354	4 584	4 696	4 867
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	136	117	122	123

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	640 000	116 016	1 212 492	1 083 901	243 637
Reservering till yttre fond			346 000	-346 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-22 399	22 399	
Balansering av föregående års resultat				243 637	-243 637
Årets resultat					308 290
Belopp vid årets utgång	640 000	116 016	1 536 093	1 003 937	308 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 003 937
Årets resultat	308 290
	<hr/>
	1 312 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	346 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-28 854
I ny räkning balanseras	995 081
	<hr/>
	1 312 227

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	308 290
Dispositioner	-317 146
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-8 856

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 853 239
---	-----------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 494 773	1 421 814
Summa rörelseintäkter		1 494 773	1 421 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-751 314	-706 564
Periodiskt underhåll	5	-28 854	-22 399
Övriga externa kostnader	6	-112 979	-126 728
Arvoden och personalkostnader	7	-34 844	-39 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 380	-237 288
Summa rörelsekostnader		-1 161 371	-1 132 735
Rörelseresultat		333 402	289 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 929	49 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 041	-94 743
Summa finansiella poster		-25 112	-45 442
Resultat efter finansiella poster		308 290	243 637
Årets resultat		308 290	243 637
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		308 290	243 637
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		28 854	22 399
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-346 000	-346 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-8 856	-79 964

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 035 403	13 268 783
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 035 403</u>	<u>13 268 783</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		13 038 203	13 271 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 339	34 451
Klientmedel i SHB		705 066	702 339
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>737 446</u>	<u>736 831</u>
Summa omsättningstillgångar		737 446	736 831
Summa tillgångar		13 775 649	14 008 414

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		640 000	640 000
Upplåtelseavgifter		116 016	116 016
Fond för yttre underhåll		1 536 093	1 212 492
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 292 109</u>	<u>1 968 508</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 003 937	1 083 901
Årets resultat		308 290	243 637
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 312 227</u>	<u>1 327 538</u>
Summa eget kapital		3 604 336	3 296 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 608 050	0
Summa långfristiga skulder		<u>6 608 050</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 175 724	10 300 818
Leverantörsskulder		48 013	45 861
Skatteskulder		7 848	17 289
Övriga skulder	13	88 624	88 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 054	259 776
Summa kortfristiga skulder		<u>3 563 263</u>	<u>10 712 368</u>
Summa eget kapital och skulder		13 775 649	14 008 414

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	333 402	289 079
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	233 380	237 288
Erhållen ränta	1 765	1 425
Erhållna utdelningar	42 520	38 470
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-71 042	-94 743
	540 025	471 519
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 112	-10 244
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 152	-27 484
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-26 162	59 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 127	493 310
Investeringsverksamheten		
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1 644	14 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 644	14 406
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-517 044	-250 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-517 044	-250 816
Årets kassaflöde	2 727	256 900
Likvida medel vid årets början	702 339	445 439
Likvida medel vid årets slut	705 066	702 339

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48 %
Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2022 har flera projekt färdigställts. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i hela fastigheten. Cykelförråden har strukturerats om och fräschats upp och de två soprummen har renoverats. Automatisk dörröppning har installerats i entréporten mot Svartensgatan och belysningen i de tre trapphusen styrs numera automatiskt utifrån ljus och mörker. Vidare har en digital avloppsfälla (rättgiljotin) installerats i fastighetens avloppssystem och den upphandlade städningen har utökats och inkluderar nu även fönstertvättning i trapphusen.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 071 564	1 071 564
Hyror lokaler	372 876	305 790
Övriga hyresintäkter	4 800	0
Övriga hyrestillägg	44 460	44 460
Övriga intäkter	1 073	0
Brutto	1 494 773	1 421 814
Summa nettoomsättning	<u>1 494 773</u>	<u>1 421 814</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	56 483	53 905
Reparationer, löpande underhåll	69 876	66 463
Elavgifter	66 357	35 719
Uppvärmning	304 983	262 848
Vatten och avlopp	49 027	54 438
Renhållning	53 314	41 142
Försäkringar	55 627	79 168
Övriga fastighetskostnader	12 834	30 909
Fastighetsavgift/fastighetskatt	82 812	81 972
Summa driftskostnader	<u>751 313</u>	<u>706 564</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
VVS-installationer, lokal	28 854	0
Rensning ventilationskanal, tvättstuga	0	6 336
Tak	0	16 063
Summa periodiskt underhåll	<u>28 854</u>	<u>22 399</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 150	18 305
Kontorsmaterial	118	0
Porto	624	572
Föreningsmöten	57	1 524
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 940	44 095
Övriga förvaltningskostnader	9 589	4 844
Konsultarvoden	50 051	56 788
Medlems- och föreningsavgifter	5 450	600
Summa övriga externa kostnader	<u>112 979</u>	<u>126 728</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	27 000	27 000
Arvode övrigt, internrevisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	4 844	9 426
Kostnadsersättning	0	330
Summa arvoden, personalkostnader	<u>34 844</u>	<u>39 756</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 741	1 238
Övriga ränteintäkter	24	187
Utdelning MBF	28 000	23 800
Återbäring Brandkontoret	14 520	13 860
Vinst, tvångsinlösen av aktier SBC	1 644	9 406
Utdelning SBC	0	810
Summa finansiella intäkter	<u>45 929</u>	<u>49 301</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 728 861	15 728 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 728 861	15 728 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 384 697	-4 151 317
Årets avskrivningar	-233 380	-233 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 618 077	-4 384 697
Utgående planenligt värde	<u>11 110 784</u>	<u>11 344 164</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 924 619	1 924 619
Utgående planenligt värde	1 924 619	1 924 619
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>13 035 403</u>	<u>13 268 783</u>

2021-12-31

2020-12-31

Fortsättning Not 8

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 343 000	26 343 000
Taxeringsvärde mark	46 853 000	46 853 000
	<u>73 196 000</u>	<u>73 196 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	4 196 000	4 196 000
	<u>73 196 000</u>	<u>73 196 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

2021-12-31

2020-12-31

Skattekontot	41	41
	<u>41</u>	<u>41</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>41</u>	<u>41</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,550	*2022-01-30	500 000
Stadshypotek	0,550	*2022-01-30	475 000
Stadshypotek	0,550	*2022-01-30	1 000 000
Stadshypotek	0,550	*2022-02-11	400 724
Stadshypotek	0,550	*2022-03-30	800 000
Stadshypotek	0,840	2026-04-29	2 940 000
Stadshypotek	0,830	2026-07-29	1 804 800
Stadshypotek	0,940	2026-12-01	973 962
Stadshypotek	1,120	2026-12-01	889 288

*Lånet löper med rörlig ränta om 90-dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	9 783 774
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-3 175 724
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 608 050
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	9 783 774

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2021-12-31

2020-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

12 118 900

12 118 900

Summa ställda säkerheter

12 118 900

12 118 900

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

2021-12-31

2020-12-31

Deponerade medel

88 624

88 624

Summa övriga kortfristiga skulder

88 624

88 624

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per Ahlander
Ordförande

Ulrika Vändesjö

Martin Sööder

Gunnar Eliasson

Per Follin

Julia Jacobsen Billbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Nike Lundén
Revisor

Deltagare

PER AHLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER AHLANDER

Per Ahlander
per.g.l.ahlander@outlook.com

2022-04-20 18:10:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUNNAR ELIASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Gunnar Eliasson

Gunnar Eliasson
gunnar.eliasson@insats.se

2022-04-21 06:20:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PER FOLLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FOLLIN

Per Follin
per.h.follin@gmail.com

2022-04-21 07:51:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JULIA BILLBÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JULIA JACOBSEN BILLBÄCK

Julia Billbäck
info@juliabillback.com

2022-04-21 08:03:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARTIN SÖÖDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Axel Sööder

Martin Sööder
martin@king.se

2022-04-21 19:28:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULRIKA VÄNDESJÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-22 11:29:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Vändesjö

Datum

Ulrika Vändesjö
ulrikavandesjo@gmail.com

Leveranskanal: E-post

NIKE LUNDEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-22 11:39:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKE LUNDÉN

Datum

Nike Lunden
nike@lunden-hus.se

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsaren 27
Organisationsnummer 716417-4000

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

.....
Nike Lundén
Föreningsvald Revisor

Deltagare

NIKE LUNDEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKE LUNDÉN

Nike Lunden

nike@lunden-hus.se

2022-04-25 11:11:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post