

Årsredovisning 2019

Brf Kejsaren 14

Org. 769601-5259

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Kejsaren 14, förvärvades 1998-05-29.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Högbergsgatan 28 och Högbergsgatan 28 A (f.d. Östgötagatan 4). Fastigheten som är ritad av arkitekterna Höög och Morsing byggdes 1911-1913 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3067 kvm, varav 2560 kvm utgör lägenhetsyta och 507 kvm lokalyta. Markytan utgör 932 kvm och är friköpt. I föreningen finns 8 garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan upprättades 1998-06-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2001-04-26. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Tidigare års genomförda åtgärder	KKr	År
Byte avloppsstråk i källare, tvättstuga	212	2018
Målning plåttertak	270	2018
Byte garageport	220	2018
Isoleringsglas mot Högbergsgatan	184	2017
Målning av fönster i gårdshuset	206	2017
Brevlådor i entrén till Östgötagatan 4	38	2017
Installation av lysarmaturer med rörelsedetektorer		2016
Radonmätning, utan anmärkning		2015
Utbyte av radiatorventiler	200	2014
Stampolning	13	2014
Ny elektrisk port mot gården	82	2013
Renovering trapphus , nr 28	361	2013
Målning yttertak + lagning fasad mot gården	165	2012
Inköp nya maskiner tvättstuga	88	2012
Renovering gård och gårdsbjälklag	2100	2011

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning hanteras av styrelsen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna som är behjälpliga vid frågor och även regelbundet kontrollerar fjärrvärmeanläggningens funktion. Föreningen har också avtal vad gäller takskotning, hisskötsel mm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Förvaltning i Östersund AB, ett dotterbolag till Riksbyggen

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är idag medlem hos Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 30 medlemmar. Under året har inga överlåtelse skett och inga nya medlemmar har tillkommit. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är således oförändrat 30.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Tamm	ledamot/ordf.
Carl Mattsson	ledamot/kassör
Anika Fabre Bodén	ledamot/sekr.
Torsten Holm	ledamot
Bo Svedberg	suppleant

Till **revisor** har Anders Forslund, förtroendevald revisor, valts. Eva M Ålander valdes som revisorssuppleant.

Valberedningen består av Monica Bäckman och Eeva-Maria Ljungvall.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Större åtgärder har varit byte av fjärrvärmeanläggningens undercentral, byte och uppgradering av säkringsskåp vid tvättstugan samt byte till modern LED-belysning i källarkorridor.

Föreningen hade årsmöte 6 maj, städdag 25 september och julgranspyntning 11 december.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst om 135 kkr. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden, den har endast ökat marginellt sedan 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 som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån 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.
Byte undercentral värme	300
Byte säkringsskåp tvättstuga	34
Byte belysning i källarkorridor mm	40

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår av 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	Kkr.
Fönstermålning gatuhus		
vindsvåningar	2020	100
Renovering av toalett i Stilbrots lokal	2020	100
OVK Obligatorisk	2020	150
Byte elcentral och elstammar	2020	500
Trapphusmålning entréer	2021	100
Byte stamstråk i garage och källarförråd	2021	200
Byte stamstråk i hyreslokaler (källare)	2021	200

Förändring Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 531 455	1 838 904	274 111	-207 178	22 437 292
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		217 497	-217 497		
Balanseras i ny räkning			-207 178	207 178	
Upplåtelser					
Kapitaltillskott					
Årets resultat				134 974	134 974
Belopp vid årets utgång	20 531 455	2 056 401	-150 563	134 974	22 572 267

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 804	1 727	1 705	1 675	1 698
Resultat efter finansiella poster, Kkr	135	-207	51	350	452
Soliditet, %	83	81,3	82,2	81,6	81,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	216	216	216	216	239
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 723	1 752	1 780	1 808	1 836
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 233	8 233	8 233	8 233	8 233
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,18	0,87	0,82	0,80	1,89
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,5	16,7	16,8	17,0	17,1

* 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	-150 563
Årets resultat	134 974
	<hr/>
	-15 589
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 800
I anspråkstagande av yttre fond	-150 564
I ny räkning överföres	-148 825
	<hr/>
	-15 589

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 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 721 179	1 675 597
Övriga rörelseintäkter	3	83 125	51 800
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 804 304	1 727 397
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 207 366	-1 470 859
Övriga externa kostnader	5	-89 422	-77 991
Personalkostnader	6	-141 900	-140 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 533	-205 979
Summa rörelsens kostnader		-1 617 221	-1 895 583
Rörelseresultat		187 083	-168 186
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-52 109	-38 992
Summa finansiella poster		-52 109	-38 992
Resultat efter finansiella poster		134 974	-207 178
Årets resultat		134 974	-207 178

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	26 072 999	26 242 721
Inventarier	8	24 965	33 776
Summa materiella anläggningstillgångar		26 097 964	26 276 497
Summa anläggningstillgångar		26 097 964	26 276 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		800	4 400
Övriga fordringar		4 430	2 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 698	37 256
Summa kortfristiga fordringar		37 928	44 524
Kassa och bank		1 169 389	1 282 394
Summa omsättningstillgångar		1 207 317	1 326 918
SUMMA TILLGÅNGAR		27 305 281	27 603 415

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 531 455	20 531 455
Yttre fond		2 056 401	1 838 904
Summa bundet eget kapital		22 587 856	22 370 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-150 563	274 111
Årets resultat		134 974	-207 178
Summa fritt eget kapital		-15 589	66 933
Summa eget kapital		22 572 267	22 437 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 221 228	4 309 570
Depositioner		33 600	33 600
Summa långfristiga skulder		4 254 828	4 343 170
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		84 592	69 592
Leverantörsskulder		77 690	143 563
Aktuell skatteskuld		21 139	6 524
Övriga skulder		18 424	19 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	276 341	583 347
Summa kortfristiga skulder		478 186	822 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 305 281	27 603 415

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 083	-168 186
Avskrivningar	178 533	205 979
Erlagd ränta	-52 109	-38 992
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 507	-1 199
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 600	-4 400
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 996	-1 109
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-65 873	83 148
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-293 893	256 275
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 663	332 715
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	15 000	0
Amortering långfristiga lån	-88 342	-69 592
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 342	-69 592
Förändring av likvida medel	-113 005	263 123
Likvida medel vid årets början	1 282 394	1 019 271
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 169 389	1 282 394

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 oförändrade 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. Avskrivningar för byggnaden sker enligt plan som grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde. För 1998 gjordes avskrivning med 1%. För åren 1999-2001 gjordes avskrivningar med 0,5%. Fr o m år 2002 görs ingen avskrivning på byggnad.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fastighetsförbättringar 10-20 år

Inventarier 10 år

Fastighetsavgift/skatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp 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

Yttre fond

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, 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 & hyresintäkter	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	539 184	539 184
	Hyresintäkter bostäder	76 731	74 973
	Hyresintäkter lokaler	922 582	900 870
	Fastighetsskatt lokaler	109 477	86 225
	Hyresintäkter garage	73 200	73 200
	Överlåtelseavgifter	0	1 138
	Övriga intäkter	5	7
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	1 721 179	1 675 597

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättningar	83 125	51 800
	Summa övriga rörelseintäkter	83 125	51 800
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Snöröjning och sandning	21 225	10 425
	Reparation av bostäder	30 463	0
	Rep gemensamma utrymmen	60 826	23 944
	Låssystem	1 594	5 770
	Rep huskropp utvändigt	15 197	6 480
	Hissar	37 311	41 502
	Underhåll av gemensamma utrymme	40 000	189 638
	Underhåll av installationer	165 594	178 750
	Underhåll av huskropp utvändig	0	311 502
	Fastighetsel	24 207	26 837
	Fjärrvärme	465 881	406 662
	Vatten	27 785	27 322
	Sophämtning	18 903	33 049
	Försäkringspremier	39 927	39 066
	Kabel-TV	7 967	6 217
	Fastighetsskatt/avgift	140 785	119 056
	Övriga driftkostnader	25 771	3 909
	Summa driftkostnader	1 207 366	1 470 859
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	46 964	46 092
	Bankkostnader	10 714	8 815
	Porttelefon	6 410	4 856
	Serviceavg till BRF-org	5 142	5 082
	Övriga externa kostnader	17 192	10 146
	Revision	3 000	3 000
	Summa övriga externa kostnader	89 422	77 991
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Lön	59 996	59 124
	Sociala avgifter	31 904	31 630
	Summa personalkostnader	141 900	140 754

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 623 008	28 623 008
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 623 008	28 623 008
	Ingående avskrivningar	-2 380 287	-2 183 119
	Årets avskrivningar	-169 722	-197 168
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 550 009	-2 380 287
	Utgående redovisat värde	26 072 999	26 242 721
	Bokfört värde byggnader	18 888 441	18 888 441
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	1 434 223	1 603 945
	Bokfört värde mark	5 750 335	5 750 335
	Summa redovisat värde	26 072 999	26 242 721
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 600 000	72 499 000
	varav byggnader:	33 200 000	29 000 000
Not 8	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	146 361	146 361
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 361	146 361
	Ingående avskrivningar	-112 585	-103 774
	Årets avskrivningar	-8 811	-8 811
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 396	-112 585
	Utgående redovisat värde	24 965	33 776
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	16 691	16 434
	Ekonomisk förvaltning	12 035	11 741
	Övr förutbet kostn o uppl int	3 972	9 081
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 698	37 256

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	338 368	278 368
	Amortering efter 5 år	3 882 860	4 031 202
	Summa långfristiga skulder	4 221 228	4 309 570

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea 3978 88 22479	2020-03-23	1,35		2 300 000
Nordea 3978 82 07553	2020-02-29	1,21	34 592	457 504
Nordea 1513 10 01277	2021-09-09	1,15	50 000	1 548 316
Summa			84 592	4 305 820
Avgår kortfristig del				84 592
Summa långfristiga skulder				4 221 228

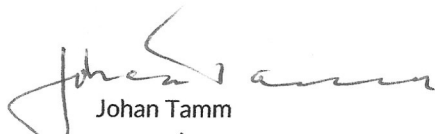
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen räntekostnad	2 566	2 343
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	208 855	198 279
	Upplupen fjärrvärme	52 018	54 790
	Upplupna underhåll	10 994	256 451
	Övriga upplupna kostnader	1 908	71 484
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 341	583 347

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000

Stockholm, 2020-05-12



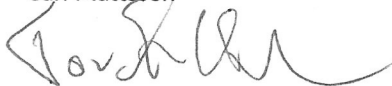
Johan Tamm



Annika Fabre Bodén



Carl Mattsson



Torsten Holm

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020.



Eva M Ålander
Revisorssuppleant

Bostadsrättsföreningen Kejsaren 14

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsens årsredovisning för år 2019 har granskats. Bostadsrättsföreningens verifikationer och årets transaktioner har också granskats.

Räkenskaperna är i god ordning. Jag har inga anmärkningar och tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar det ekonomiska resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2020



Eva M Ålander
Revisorssuppleant