

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Anders Wennström	Ordförande
Hjalmar Johan Stenbeck	Vice ordförande
Andreas Tommy Åke Lydén Stenlund	Kassör
Rolf Samuel Spetz	Fastighetsansvarig
Malin Margareta Inge	Ledamot
Susanne Barbro Christine Thuren	Ledamot
Fredrik Mårten Ahlén	Suppleant
Helena Ulrika Ekholmer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB, Knut Heilborn	Ordinarie Extern	Huvudansvarig revisor
------------------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Fereshteh Ahmadi
Birgitta Andersson
Malin Hasselblad Wennström Sammankallande
Lina Jansson
Claes-Mikael Ståhl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 7	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

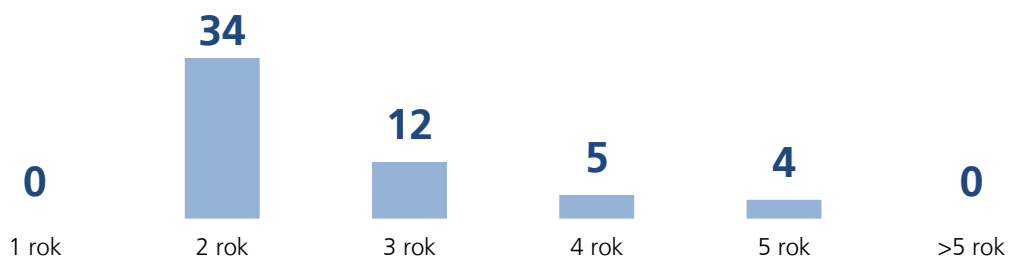
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 555 m², varav 4 291 m² utgör lägenhetsyta och 264 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av torrskåp och cirkulationsfläktar i tvättstuga	2020
Partiell lagning av tak	2019
Installation av säkerhetsdörrar	2019
Byte av undercentral	2017
Renovering av hiss i A	2016
Stamrenovering, relining	2015 - 2016
Fasadrenovering (uppgång A och E)	2015
Ommålning av tak	2011
Balkonger i uppgångarna E och F	2010

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Kommentar
Renovering av trappuppgång	Under planering
Renovering av tak	Under planering
Renovering av fasad	Under planering
Renovering av fönster	Under planering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

SBC	Ekonomisk förvaltning
Loudden	Fastighetsskötsel
Comhem	Kabel-TV och internet
Hissen AB	Hiss- och driftlarm
Anticimex	Skadedjur

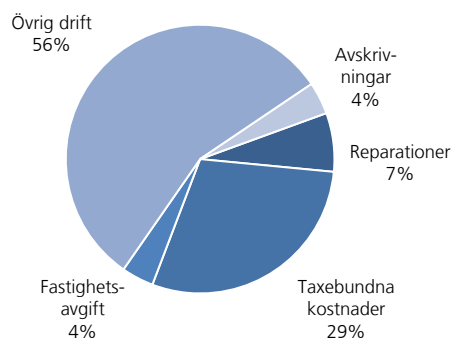
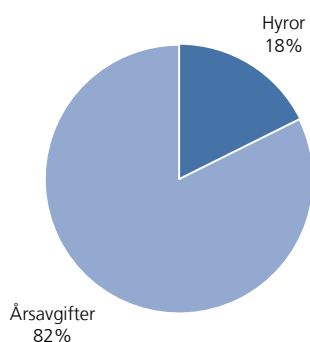
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 898 412	3 863 988
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 752 835	2 659 696
Finansiella intäkter	99	150
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 435
Ökning av kortfristiga skulder	59 647	183 899
	2 812 581	2 860 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 154 321	3 569 545
Finansiella kostnader	88	52
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 256 159
Ökning av kortfristiga fordringar	30 843	0
	3 185 252	4 825 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 525 740	1 898 412
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-372 671	-1 965 577

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman hölls digitalt 14/5 i enlighet med då gällande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten med anledning av Coronasituationen. På stämman informerade styrelse om fastighetens underhållsbehov och det kommande renoveringsarbetet. Föreningen har genomfört vårstädning i maj och gemensam höststädning 25/10.

Styrelsen lanserade under året en nyhetsbulletin vid namn Vasaslottet. Bulletinen kommer distribueras med jämna mellanrum och innehålla nyheter om vad som är aktuellt i föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %. Styrelsen omförhandlade även avtalen med hyresgästerna Café Blåbär samt Skomakaren."

Styrelsen valde att inte förlänga avtalet ned föreningens TV- och bredbandsleverantör Comhem, avtalet löper ut i april 2021. Styrelsen avser att teckna ett avtal med en TV- och fiberleverantör under 2021 som ersätter avtalet med Comhem.

Under förra verksamhetsåret genomförde styrelsen en mätning av fastighetens radonhalter. Föreningen har detta verksamhetsår fått ett godkänt resultat som tyder på att halterna av radon i huset är låga.

Under hösten har ett nytt torkskåp installerats i tvättstugan och i gamla torkrummet har nya cirkulationsfläktar installerats.

I september genomfördes obligatorisk ventilationskontroll besiktning (OVK). Besiktningen visade att det är god ventilation i de flesta lägenheter och i några få fall upptäcktes brister som medlemmar behöver åtgärda innan årsskiftet.

I slutet av året övergick föreningen till separat matavfallssortering i två kärl med tömning en gång i veckan. Under året har föreningen anlitat SBC:s jurister Jacqueline Carsbo och Jacob Franck för att driva och nå en förlikning i två juridiska tvister. Därav har det uppstått kostnader vilka redovisas under Juridiska åtgärder och framgår av not 5. Dock har föreningen via Brandkontoret ett rättsskydd, som förväntas att täcka majoriteten av dessa kostnader. Den bygg- och projektledare som anlätades 2019 har under året samlat en konsultgrupp (arkitekt, plåtslagare, fasadkonsult och byggnadsvårdsantikvarie) och arbetat fram ett förslag på renovering av tak, fönster och fasad. Förslaget redovisas 2021.

Stockholms stads miljö- och hälsoinspektion under hösten visade att fastigheten i allmänhet är i gott skick i dessa avseenden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	511	513	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 502	1 411	1 294	0
Elkostnad/m ² totalyta	7	13	9	0
Värmekostnad/m ² totalyta	138	146	151	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	15	0
Soliditet (%)	96	96	98	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-531	-993	634	0
Nettoomsättning (tkr)	2 720	2 647	2 631	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 291 m² bostäder och 264 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 408 644	0	0	6 408 644
Upplåtelseavgifter	20 187 840	0	0	20 187 840
Fond för yttre underhåll	778 420	386 994	-1 000 000	1 391 426
S:a bundet eget kapital	27 374 904	386 994	-1 000 000	27 987 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 158 426	-386 994	7 185	-12 778 617
Årets resultat	-530 598	-530 598	992 815	-992 815
S:a ansamlad förlust	-13 689 023	-917 592	1 000 000	-13 771 432
S:a eget kapital	13 685 881	-530 598	0	14 216 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-530 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 771 431
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-386 994
summa balanserat resultat	-13 689 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 689 023
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 719 983	2 646 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 852	13 000
Summa rörelseintäkter		2 752 835	2 659 696
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 867 424	-3 180 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 188 335	-292 114
Personalkostnader	Not 6	-98 562	-96 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 122	-83 063
Summa rörelsekostnader		-3 283 444	-3 652 609
RÖRELSERESULTAT		-530 609	-992 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88	-52
Summa finansiella poster		11	98
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-530 598	-992 815
ÅRETS RESULTAT		-530 598	-992 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12	12 665 098
		12 794 221
Summa materiella anläggningstillgångar	12 665 098	12 794 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 665 098	12 794 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 487	13 163
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	574 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 490
		70 834
Summa kortfristiga fordringar	630 514	969 576
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 010 527	1 005 527
Summa kassa och bank	1 010 527	1 005 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 641 041	1 975 103
SUMMA TILLGÅNGAR	14 306 140	14 769 323

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 596 484	26 596 484
Fond för yttre underhåll	778 420	1 391 426
Summa bundet eget kapital	27 374 904	27 987 910
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-13 158 426	-12 778 617
Årets resultat	-530 598	-992 815
Summa fritt eget kapital	-13 689 023	-13 771 432
SUMMA EGET KAPITAL	13 685 881	14 216 478
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	214 440	252 125
Skatteskulder	64 230	12 801
Övriga skulder	-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 590	287 919
Summa kortfristiga skulder	620 259	552 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 306 140	14 769 323

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 198 030	2 112 645
Årsavgifter - lokaler	51 590	49 725
Hyror bostäder	68 381	68 381
Hyror lokaler	413 710	384 530
Hysesrabatt	-38 103	0
Vattenintäkter	24 000	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	7 363
Öresutjämning	11	53
	2 719 983	2 646 696

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	11 799
Extra statligt stöd	19 052	0
Övriga intäkter	13 800	1 201
	32 852	13 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	162 888	79 804
	Fastighetsskötsel beställning	16 815	26 118
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 190	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 005	50 401
	Snöröjning/sandning	12 138	45 489
	Städning entreprenad	95 220	96 254
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 800	0
	Hissbesiktning	1 585	6 795
	Myndighets tillsyn	12 664	1 770
	Sophantering	2 754	0
	Gård	10 283	31 258
	Serviceavtal	18 765	21 528
	Förbrukningsmateriel	919	5 840
	Brandskydd	19 683	3 398
		415 709	368 655
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	7 900	0
	Brf Lägenheter	2 431	0
	Lokaler	9 749	1 216
	Gemensamma utrymmen	0	14 302
	Tvättstuga	56 437	0
	Entré/trapphus	3 326	18 439
	Lås	3 830	12 626
	VVS	44 792	100 245
	Värmeanläggning/undercentral	21 001	0
	Ventilation	7 948	0
	Elinstallationer	0	2 995
	Hiss	37 751	23 663
	Tak	0	47 125
	Fasad	2 250	50 282
	Fönster	0	14 271
	Skador/klotter/skadegörelse	20 267	20 300
	Vattenskada	15 014	0
		232 696	305 464
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	421 945
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	303 472
	Tak	0	639 040
	Mark/gård/utemiljö	0	39 200
		0	1 403 657
	Taxebundna kostnader		
	El	33 924	59 694
	Värme	628 878	666 675
	Vatten	70 588	72 031
	Sophämtning/renhållning	225 807	103 404
		959 197	901 804
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 828	39 762
	Självrisk	43 300	0
	Kabel-TV	48 800	35 616
		130 928	75 378
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 895	126 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 867 424	3 180 993

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 145	2 757
	Tele- och datakommunikation	7 587	3 133
	Juridiska åtgärder	429 396	112 447
	Inkassering avgift/hyra	1 800	8 050
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 281
	Föreningskostnader	13 073	2 736
	Styrelseomkostnader	185	6 480
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 111
	Förvaltningsarvode	100 768	66 040
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 481
	Administration	5 352	3 934
	Konsultarvode	608 282	51 400
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Övriga driftskostnader	0	121
		1 188 335	292 114
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 562	21 439
		98 562	96 439
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	78 876	78 876
	Förbättringar	50 246	4 187
		129 122	83 063

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 815 544	12 559 385
	Nyanskaffningar	0	1 256 159
	Utgående anskaffningsvärde	13 815 544	13 815 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 021 323	-938 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 122	-83 063
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 150 446	-1 021 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 665 098	12 794 221
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 974 726	4 974 726
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 085 000	58 085 000
	Taxeringsvärde mark	120 945 000	120 945 000
		179 030 000	179 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	174 000 000	174 000 000
	Lokaler	5 030 000	5 030 000
		179 030 000	179 030 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 324	461
	Klientmedel hos SBC	515 213	885 118
		574 537	885 579
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	40 490	38 828
	Kabel-TV	0	9 185
	Fastighetsskötsel	0	18 505
	Serviceavtal	0	4 316
		40 490	70 834
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 391 426	649 487
	Reservering enligt stadgar	386 994	773 988
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 000 000	-32 049
	Vid årets slut	778 420	1 391 426

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 807 300	11 807 300


Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	1 563	6 209
	Värme	74 911	82 872
	Vatten	0	12 033
	Avgifter och hyror	265 116	186 805
		341 590	287 919

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen avser att teckna ett avtal med en TV- och fiberleverantör under 2021 som ersätter avtalet med Comhem.


Styrelsens underskrifter

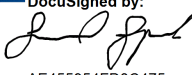
STOCKHOLM


DocuSigned by:

23298F2598444F4...
Johan Anders Wennström
Ordförande

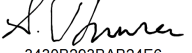
DocuSigned by:

9BF95703DC79469...
Hjalmar Johan Stenbeck
Vice ordförande


DocuSigned by:

6EAF1BA1EDCB46E...
Andreas Tommy Åke Lydén Stenlund
Kassör

DocuSigned by:

AE455954FD8C475...
Rolf Samuel Spetz
Fastighetsansvarig

DocuSigned by:

255C7A5DFAD0444...
Malin Margareta Inge
Ledamot

DocuSigned by:

3430B293BAB24E6...
Susanne Barbro Christine Thuren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

DocuSigned by:

760A2E950F3E4B1...
Knut Heilborn
Auktoriserad revisor