

Brf Kejsaren 27
Org nr 716417-4000

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sandra Strandberg	Ordförande	2014
Hanna Dahlin	Ledamot	2014
Marko Kuusela	Ledamot	2014
Kristina Buhre	Ledamot	2015
Karl Torstenson	Ledamot	2014
Daniel Norell	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Per Ahlander (ordinarie) och Jonas Lundqvist (suppleant).

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Torbjörn Cederholm och Agneta Stake.

Arvode

Föreningsstämman beslutade att styrelsearvodet för kommande period ska uppgå till 27 000 kronor (exkl sociala avgifter). Detta ska fördelas efter arbetsinsats enligt överenskommelse innan nästa årsmöte.

Föreningsstämman beslutade att arvodet till revisorn för kommande period ska uppgå till 3000 kronor (exkl sociala avgifter).

Förvaltning

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

Fastigheten

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 2 bostadsrätter överlåtits. Under räkenskapsåret har 2 lägenheter varit uthyrda i andra hand.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	525	525	477
Låneskuld per totala kvm	kr	2 953	3 042	3 042
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	138	142	130

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- I början av året beslutade styrelsen att amortera mer på ett av de rörliga lånen och på så sätt få ner lånen samt kostnad för föreningen. Styrelsen har aktivt arbetat med att förhandla med nuvarande bank Handelsbanken samt skickat ut offertförfrågan till andra banker. Resultatet blev att Handelsbanken var mest förmånligt, speciellt då vi inte enkelt kan flytta alla lån.
- Styrelsen har under året infört möjligheten att använda e-attest genom scanning av fakturor, vilket innebär att kassör och ordinarie ledamot kan gå in och attestera fakturor på nätet. Detta är gjort för att underlätta hantering av fakturorna och mindre pappershantering.
- En vattenskada i gatuhuset som uppstod i hösten 2012 reglerades med resultat att föreningen fick stå för fastighetsförsäkringens självrisk.

Fastigheten

- I början av året var det mycket snö och is, varför kostnaderna för snöskottning och nedtagning av istappar blev relativt höga. Det visade sig att elslingorna mot Svartensgatan var ur funktion och under sommaren gjordes en översyn av behovet i hela huset. Det resulterade i att de trasiga elslingorna mot gatan byttes ut samt att nya installerades mot gården under hösten. I samband med det kompletterades snörasskyddet mot gården. Denna extra kostnad var inte medtagen i den underhållsplan som styrelsen följer. Vintern i slutet av 2013 var mildare och mindre snörik varför installationens effekt inte har kunnat utvärderas fullständigt, dock är förväntan att mindre snö- och is-röjning ska behövas med elslingor.
- Det periodiska underhållet under året uppgår till 67 125 kronor och utgörs av en del av totalkostnaden för årets investering takvärmesystem.
- Inga nya takläckage har uppstått under året och planerad takinspektion är framflyttad.

- Byte av portkod gjordes i början av året.
- Under året har föreningen använt en ny städfirma Städpoolen AB. I början var det inte så bra resultat men efter ett antal samtal i början av året blev det bättre. En polering av golven i gatuhuset och i entrén genomfördes i juni.
- I juni sotades befintliga rökkanaler. Vid höststädning upptäcktes det en vattenskada i soprummet. Gips togs bort och en fuktmätning gjordes. Inget läckage kunde upptäckas och skadan antas vara orsakad av markfukt. Styrelsen avvaktar åtgärd efter besiktning av fogarna till huset gjorts. Besiktning av foglossningar kring huset ska göras under 2014.
- Under hösten upptäcktes det att råttor tagit sig in i förråden i gårdshuset ingång C. Anticimex ringdes in och råttgift lades ut. Upptäckta hål lagades. Dock verkar problemet inte vara helt lätt att lösa och är under bevakning. Styrelsen ser gärna att berörda medlemmar röjer i förråden för att det ska bli lättare att komma åt och laga ev. håligheter.
- Rensning av ventilationskanaler i lokal 302 har genomförts i november av Peter Sotare.
- Sopkarusellens styrsystem gick sönder och lagades. Om samma enhet går sönder igen kommer hela sopkarusellen behöva bytas ut.
- Träden har beskurits av trädmästaren. Ett av träden är döende och bör bytas ut vid tillfälle.
- I september genomfördes en funktionskontroll av värmecentralen. Anledningen var att Fortum har tagit ut en straffavgift p.g.a. att undercentralen skickar tillbaka vatten med för hög temperatur. D v s skillnaden mellan in och ut- temperatur inte är tillräckligt hög. En lös ventil skruvades åt och en del parametrar ändrades, utvärdering kommer att göras efter vintersäsongen. I oktober gjordes även en genomgång och service av Elko-mat expansionskärl.
- Sedvanlig vår- respektive höststädning har genomförts med efterföljande tilltugg och dryck. Gemensam städning syftar till att hålla nere kostnader för föreningen samt att erbjuda föreningens medlemmar att träffas under trevliga former. Uppslutningen på höstens städning var relativt god och styrelsen hoppas att deltagandet kommer öka ytterligare. Både på vår och höststädning hyrdes ett släp in och en genomgång av lokal och vindar gjordes för att slänga skräp som samlats. I samband med höststädningen ställdes gamla cyklar ut på piskgården.
- Styrelsen har under året skickat ut ett antal informationsbrev till medlemmarna via e-post samt uppdaterat hemsidan med jämna mellanrum. På hemsidan finns det en anmälningsblankett som behöver fyllas i och skickas in till styrelsen ifall en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand. Information om brandsäkerhet har gått ut till alla medlemmar - inget brandfarligt material, såsom dörmattor o dyl. är tillåtet i trapphus och uppe på vindar. Under sommaren höll den grupp som blev tillsatt på årsmötet att ta fram förslag till firande av 100-årsjubileet ett idémöte. I november presenterade de dessa förslag och i samband med det mötet informerade styrelsen om aktuella händelser i huset. En balkonggrupp utsedd av styrelsen undersöker vilka möjligheter som finns att bygga balkonger i gårdshuset.
- Styrelsen har dokumenterat genomförda arbeten i fastigheten i fastighetsloggen.
- Fastighetsförvaltningen har diskuterats på ett par styrelsemöten och offerter har tagits in på kostnad. Eftersom det inte riktigt är utrett vilket behov som finns har frågan omformulerats till hur säkerställs det att fastighetsskötseln sköts på bra sätt och hur kan överlämning förbättras mellan gammal och ny styrelse.
- Styrelsen har även diskuterat och utreder kostnad för att installera fiber i huset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Föreningens styrelse har redigerat mindre poster i den underhållsplan som tog fram av SBC 2011. Den har även på ett tydligare sätt kopplats till den långsiktiga ekonomiska planen.
- Uppföljning av de parametrar som ändrades i undercentralen. Skillnaden mellan in och ut- temperatur är högre än tidigare men fortfarande inte tillräcklig, vilket resulterade i ytterligare en besiktning då det upptäckts att ventilerna i värmesystemet inte fungerar bra varför vissa lägenheter är lite kalla. Dessa ventiler bör troligtvis bytas ut tillsammans med termostater vid varje element. Detta är under utredning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 537 346
Årets resultat	221 693
	1 759 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	288 818
Uttag ur fond för yttre underhåll	-67 125
I ny räkning balanseras	1 537 346
	1 759 039

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	221 693
Dispositioner	-221 693
Årets resultat efter dispositioner	0

Medel för yttre underhåll efter disposition	712 406
---	---------

Resultaträkning

Not

2013

2012

	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 485 212	1 277 863
Summa intäkter		1 485 212	1 277 863
Föreningens kostnader			
Drift	3	-736 587	-685 586
Arvoden, personalkostnader	4	-35 483	-36 426
Periodiskt underhåll		-67 125	-246 050
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-52 728	-58 060
Avskrivningar byggnad	5	-103 886	-102 857
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-38 751	-7 421
Avskrivningar inventarier	7	-3 906	0
Summa kostnader		-1 038 466	-1 136 400
Rörelseresultat		446 746	141 463
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	5 627	4 979
Finansiella kostnader		-230 680	-258 038
Summa finansiella poster		-225 053	-253 059
Resultat efter finansiella poster		221 693	-111 596
ÅRETS RESULTAT		221 693	-111 596

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 218 719	9 322 605
Fastighetsförbättringar	6	221 774	103 900
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 344	0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 467 837 9 426 505

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF		2 800	2 800
---------------	--	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800 2 800

Summa anläggningstillgångar

9 470 637 9 429 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF Klientmedel i Handelsbanken		402 283	582 786
Avgifts- och hyresfordringar		20	2
Övriga kortfristiga fordringar	9	4 242	1 425
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	29 205	32 264

Summa kortfristiga fordringar

435 750 616 477

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	11	5 000	5 000
--------------------------	----	-------	-------

Kassa och bank

49 49

Summa omsättningstillgångar

440 799 621 526

SUMMA TILLGÅNGAR

9 911 436 10 050 831

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		640 000	640 000
Upplåtelseavgifter		116 016	116 016
Fond för yttre underhåll		490 713	599 411
Summa bundet eget kapital		<u>1 246 729</u>	<u>1 355 427</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 537 346	1 540 244
Årets resultat		221 693	-111 596
Summa fritt eget kapital		<u>1 759 039</u>	<u>1 428 648</u>
Summa eget kapital		<u>3 005 768</u>	<u>2 784 075</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 635 590	6 835 590
Summa långfristiga skulder		<u>6 635 590</u>	<u>6 835 590</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		22 279	24 562
Leverantörsskulder		27 861	40 252
Skatteskulder		0	5 261
Övriga kortfristiga skulder	14	49 308	138 605
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	15	170 630	222 486
Summa kortfristiga skulder		<u>270 078</u>	<u>431 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 911 436</u>	<u>10 050 831</u>
Ställda säkerheter	16	12 118 900	12 118 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt 60-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna skrivs av på 20 år och inventarierna skrivs av på 5 år. Årets investering takvärmesystem avskrivs med 70 % av totalkostnaden på rak plan över 5 år. Årets införskaffade inventarie snörrasskydd avskrivs med hela totalkostnaden på en rak plan om 8 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	1 071 564	1 071 564
Hyror lokaler	266 292	265 296
Övriga hyresintäkter	23 176	21 860
Övriga intäkter	34 883	8 440
Återförda reserveringar	89 297	0
Brutto	1 485 212	1 367 160
Övriga avgiftsnedsättningar	0	-89 297
Summa nettoomsättning	<u>1 485 212</u>	<u>1 277 863</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	71 065	68 549
Reparationer, löpande underhåll	98 791	43 424
Elavgifter	35 288	40 951
Uppvärmning	311 097	317 962
Vatten och avlopp	38 465	35 310
Renhållning	41 293	41 181
Försäkringar	56 017	52 349
Kabel-TV	28 610	27 592
Övriga fastighetskostnader	237	1 856
Övriga driftskostnader	1 937	219
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 636	36 396
Övriga förvaltningskostnader	13 151	16 798
Revisionsarvode	3 000	3 000
Summa driftskostnader	<u>736 587</u>	<u>685 587</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse (reserverat)	27 000	27 000
Sociala kostnader	8 483	9 426
Summa arvoden, personalkostnader	<u>35 483</u>	<u>36 426</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 104 248	10 104 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 104 248	10 104 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 706 262	-2 603 405
Årets avskrivningar	-103 886	-102 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 810 148	-2 706 262
Utgående planenligt värde	<u>7 294 100</u>	<u>7 397 986</u>

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 924 619	1 924 619
Utgående planenligt värde	1 924 619	1 924 619
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 218 719</u>	<u>9 322 605</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 466 000	22 716 000
Taxeringsvärde mark	24 202 000	23 068 000
	<u>47 668 000</u>	<u>45 784 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 800 000	43 800 000
Lokaler	1 868 000	1 984 000
	<u>47 668 000</u>	<u>45 784 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	238 675	238 675
Årets anskaffningar (takvärmesystem)	156 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>395 300</u>	<u>238 675</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 775	-127 354
Årets avskrivningar	-38 751	-7 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-173 526</u>	<u>-134 775</u>
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>221 774</u>	<u>103 900</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 750	82 750
Årets anskaffningar (snörasskydd)	31 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 000	82 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 750	-82 750
Årets avskrivningar	-3 906	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 656	-82 750
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>27 344</u>	 <u>0</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	5 615	4 975
Övriga ränteintäkter	12	4
Summa finansiella intäkter	<u>5 627</u>	<u>4 979</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	210	909
Skattefordringar	4 032	0
Övriga fordringar	0	516
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 242</u>	<u>1 425</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	4 975
Förutbetalda driftskostnader	19 181	17 655
Övriga interimfordringar	10 024	9 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>29 205</u>	<u>32 263</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Aktier i SBC Nominellt värde	5 000	5 000
Marknadsvärde 8 600 kr		
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	640 000	116 016	599 411	1 540 244	-111 596
Reservering till yttre fond			137 352	-137 352	
Ianspråktagande av yttre fond			-246 050	246 050	
Balansering av föregående års resultat				-111 596	111 596
Årets resultat					<u>221 693</u>
Belopp vid årets utgång	640 000	116 016	490 713	1 537 346	221 693

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,48	2015-12-30	1 773 962
Stadshypotek	3,35	2015-07-30	1 804 800
Stadshypotek	2,56	3-mån rörl	1 672 928
Stadshypotek	4,89	2016-04-30	475 000
Stadshypotek	4,35	2014-04-30	500 000
Stadshypotek	2,72	3-mån rörl	408 900
Summa:			6 635 590
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			6 635 590
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			6 635 590

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	49 308	49 308
Avgiftsfri månad	0	89 297
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>49 308</u>	<u>138 605</u>

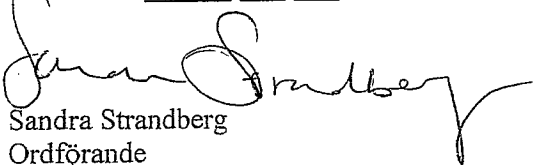
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

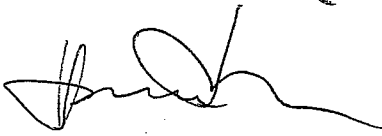
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	81 544	95 236
Upplupna driftskostnader	46 660	60 668
Upplupna styrelsearvoden (2013)	27 000	27 000
Upplupna revisionsarvoden (2012+2013)	6 000	3 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Övriga interimsskulder	0	27 156
Summa	<u>170 630</u>	<u>222 486</u>

Not 16 Ställda säkerheter

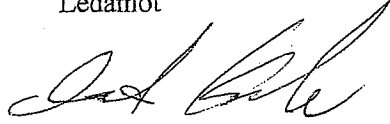
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 118 900	12 118 900
Varav i eget förvar	0	0

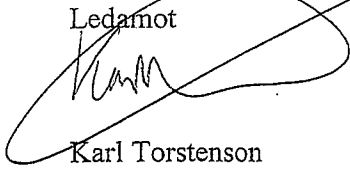
Stockholm - - -


Sandra Strandberg
Ordförande

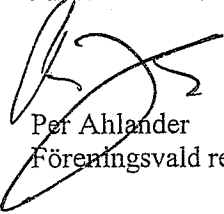

Hanna Dahlin
Ledamot


Kristina Buhre
Ledamot


Marko Kuusela
Ledamot


Karl Torstenson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-26


Per Ahlander
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

2013

BRF KEJSAREN 27, STOCKHOLM

Org. nr: 716417-4000

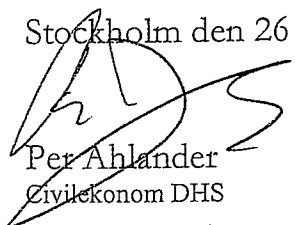
Som föreningens revisor har jag granskat den löpande redovisningen, avgifts- och hyresdebiteringen, hanteringen av skatt och arbetsgivaravgifter, samt den upprättade årsredovisningen för räkenskapsåret 2013. Jag har verifierat bankbehållning, låneskuld och taxeringsvärde, samt gått igenom styrelsens protokoll.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och rekommendationer och den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Jag tillstyrker därför:

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att 67 125 kr av fonderade medel för yttre underhåll ianspråk-
tages för under året utfört underhålls- och renoveringsarbete
och därmed återföres, enligt styrelsens förslag i förvaltnings-
berättelsen,
- att 288 818 kr överföres till fonden för yttre underhåll, enligt
styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen,
- att årets resultat, efter återföringen från och avsättningen till
fonden för yttre underhåll, uppgår till 0 kr och att tidigare
balanserat resultat å 1 537 346 kr överföres i ny räkning, enligt
styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret
2013.

Stockholm den 26 april 2014



Per Ahlander
Civilekonom DHS