

Brf Kejsaren 27
Org nr 716417-4000

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2014-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marko Kuusela	Ordförande	2016
Kristina Buhre	Ledamot	2015
Eva Berg	Ledamot	2015
Gunnar Eliasson	Ledamot	2016
Daniel Norell	Ledamot	2016
Christina Strindlund	Ledamot	2015
Christian Averskog	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Per Ahlander med Jonas Lundqvist som suppleant.

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

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

Föreningsstämman reserverade 27 000 kr (exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen och 3 000 kr (exkl. sociala avgifter) i arvode till revisorn.

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 två bostadsrätter 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 och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande väsentliga händelser inträffat gällande föreningens ekonomi:

Under året har räntorna för våra två rörliga lån fortsatt att sjunka. För att säkra en fortsatt fördelaktig ränta beslutade styrelsen att binda det större av de två lånen på ett år. De två lånen som var bundna på tre år har omsatts, det ena strax innan räkenskapsårets början, och även där sänktes räntan. Med anledning av ränteläget beslutades att dessa istället skulle vara bundna på två år. Sammantaget har detta lett till en minskad lånekostnad på ca 43 000 kronor jämfört med 2013.

Vi har frångått den tidigare lånestrategin och den nuvarande fördelningen är:

1/3 bundet på 5 år

1/3 bundet på 2 år

1/3 bundet på 1 år (3/4) + rörligt (1/4)

I samband med budgetarbete beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2015.

Under räkenskapsåret har följande väsentliga händelser inträffat gällande föreningens fastighet:

Internetfrågan har diskuterats under många år i styrelsen. Efter en grundlig undersökning och offertgenomgång beslutade styrelsen att installera öppen fiber i huset. Föreningen bygger och äger ett eget fibernät i fastigheten till varje lägenhet och till lokalerna. Detta nät kopplas sedan in på stadsnätet. En s.k. kommunikationsoperatör aktiverar föreningens fastighetsnät samt kopplar det med stadsnätet och förser föreningen och medlemmarna med ett tjänsteutbud. Tjänsteutbudet består av internet, TV och telefonitjänster från olika tjänsteleverantörer. Stenbeck och Fuchs fick uppdraget att bygga föreningens fibernät till en kostnad på 133 313 kronor som motsvarar 4 761 kr per lägenhet.

Effektiviseringen av värmesystemet samt fuktproblem under markplan har också diskuterats tidigare. Båda frågor har varit svåra att bedöma både ekonomiskt och funktionellt varför styrelsen beslutade att anlita experter från ÅF Infrastruktur Ab.

Även beträffande problem med läckande fönster har en konsult anlitats. Han konstaterade att problemen inte är akuta utan kan lösas i samband med allmän fasad/fönstermålning enligt underhållsplanen, d v s 2017-18.

Efter revideringen av underhållsplanen kunde styrelsen konstatera att målningen av samtliga trapphusen och källarutrymmen bör göras under 2015.

Golvård genomfördes under mars. Efter inbrottsförsök fick kodlåset bytas ut i augusti. Service på expansionskärl gjordes i september.

Avtalsförslag gällande iordningställande, nyttjande och underhåll av rökkanaler har godkänts av styrelsen då jurist bedömde att avtalet var korrekt.

Efter räkenskapsåret bedöms följande väsentliga händelser inträffa gällande föreningens fastighet:

Fiberinstallationen är i slutskede. Styrelsen har tecknat 5 års avtal med Itux Ab som kommunikationsoperatör. Fibernätet beräknas vara i drift under april. Det befintliga ComHem-avtalet är förlängt fram till februari 2016. Därefter skall medlemmarna ha gått över till en lösning via öppen fiber.

Via ÅF konsulter har styrelsen fått offert om värme effektiviseringen. Offerten och dess ekonomiska besparingspotential i form av sänkta värmekostnader utvärderas i styrelsen.

Undersökning av fuktproblem pågår i huset. Filmningen av avloppsrören kunde inte utföras helt då 2 stycken rensluckor inte gick att komma åt. Rensluckorna som är lokaliserade behöver öppnas av håltagare. Därefter fortsätter filmningen och undersökningen.

Målningsarbetet pågår i huset. Alla trapphusen målas samt entrén marmoreras. Arbetet är färdigt till föreningens 100-års fest i september. När orsaken till fuktproblem under markplan är löst och åtgärdad kan även målningen av källarutrymmen utföras.

I januari servades alla maskiner i tvättstugan för 6 000 kr. För att hålla rent i trapphusen tecknades ett avtal om entré- och hissmattor. En ny torktumlare skaffades i februari. Det har också tecknats ett serviceavtal på samtliga maskiner i tvättstugan.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 369 674	1 485 212	1 277 863	1 259 974
Resultat efter finansiella poster	kr	250 824	221 693	-111 596	-17 178
Soliditet	%	32	30	28	29
Likviditet	%	238	163	144	148
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	525	525	525	477
Låneskuld per totala kvm	kr	2 953	2 953	3 042	3 042
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	123	138	142	130
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 537 346
Årets resultat	250 824
	1 788 170

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	278 147
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-27 323
I ny räkning balanseras	1 537 346
	1 788 170

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	250 824
Dispositioner	-250 824

Årets resultat efter dispositioner	0
------------------------------------	---

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	963 230
---	---------

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 369 674	1 485 212
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 369 674	1 485 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-624 658	-733 591
Periodiskt underhåll	4	-27 323	-67 125
Övriga externa kostnader	5	-69 000	-55 724
Arvoden och personalkostnader	6	-37 368	-35 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 272	-146 543
Summa rörelsekostnader		-938 621	-1 038 466
Rörelseresultat		431 053	446 746
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	7 320	5 627
Finansiella kostnader		-187 549	-230 680
Summa finansiella poster		-180 229	-225 053
Resultat efter finansiella poster		250 824	221 693
Årets resultat		<u>250 824</u>	<u>221 693</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		250 824	221 693
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		27 323	67 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-278 147	-288 818
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>0</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 081 094	9 218 719
Fastighetsförbättringar	9	183 033	221 774
Inventarier, verktyg och installationer	10	23 438	27 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	67 656	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 355 221</u>	<u>9 467 837</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		<u>9 358 021</u>	<u>9 470 637</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar	12	4 264	4 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 631	29 205
Klientmedel i SHB		880 545	402 284
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>917 440</u>	<u>435 751</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000	5 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	48
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>48</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>922 440</u>	<u>440 799</u>
Summa tillgångar		<u>10 280 461</u>	<u>9 911 436</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		756 016	756 016
Fond för yttre underhåll		712 406	490 713
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 468 422</u>	<u>1 246 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 537 346	1 537 346
Årets resultat		250 824	221 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 788 170</u>	<u>1 759 039</u>
Summa eget kapital		<u>3 256 592</u>	<u>3 005 768</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 635 590	6 635 590
Summa långfristiga skulder		<u>6 635 590</u>	<u>6 635 590</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 517	22 280
Leverantörsskulder		33 161	27 861
Övriga skulder	15	49 308	49 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 293	170 629
Summa kortfristiga skulder		<u>388 279</u>	<u>270 078</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 280 461</u>	<u>9 911 436</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	12 118 900	12 118 900
Summa ställda säkerheter	<u>12 118 900</u>	<u>12 118 900</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år
Fjärrvärme	20 år
Markanläggning	20 år
Takvärmesystem	5 år
Snörasskydd	8 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 071 564	1 071 564
Hyror lokaler	266 292	266 292
Övriga hyrestillägg	23 176	23 176
Övriga intäkter	8 642	34 883
Återförda reserveringar	0	89 297
Brutto	1 369 674	1 485 212
Summa nettoomsättning	1 369 674	1 485 212

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	41 897	71 065
Reparationer, löpande underhåll	39 130	98 791
Elavgifter	40 206	35 288
Uppvärmning	276 279	311 097
Vatten och avlopp	36 007	38 465
Renhållning	43 403	41 293
Försäkringar	58 235	56 017
Kabel-TV / Internet	29 032	28 610
Övriga fastighetskostnader	7 714	237
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 756	52 728
Summa driftskostnader	624 659	733 591

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Golvård	27 323	0
Del av takvärmesystem	0	67 125
Summa periodiskt underhåll	27 323	67 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Övriga hyreskostnader	678	638
Förbrukningsinventarier	0	1 299
Kontorsmaterial	76	358
Kommunikation	208	0
Porto	140	521
Revision	3 000	3 000
Föreningsmöten	13 339	1 472
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 716	37 636
Övriga förvaltningskostnader	6 385	5 600
Konsultarvoden	1 100	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 200
Övriga externa kostnader	189	0
Summa övriga externa kostnader	69 001	55 724

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	27 000	27 000
Sociala kostnader	10 368	8 483
Summa arvoden, personalkostnader	<u>37 368</u>	<u>35 483</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 702	5 615
Övriga ränteintäkter	618	12
Summa finansiella intäkter	<u>7 320</u>	<u>5 627</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 104 248	10 104 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 104 248	10 104 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 810 148	-2 706 262
Årets avskrivningar	-137 625	-103 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 947 773	-2 810 148
Utgående planenligt värde	<u>7 156 475</u>	<u>7 294 100</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>9 081 094</u>	<u>9 218 719</u>

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 466 000	23 466 000
Taxeringsvärde mark	24 202 000	24 202 000
	47 668 000	47 668 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	1 868 000	1 868 000
	47 668 000	47 668 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	395 300	238 675
Årets anskaffningar	0	156 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 300	395 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-173 526	-134 775
Årets avskrivningar	-38 741	-38 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 267	-173 526
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>183 033</u>	<u>221 774</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 000	82 750
Årets anskaffningar	0	31 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 000	114 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 656	-82 750
Årets avskrivningar	-3 906	-3 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 562	-86 656
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>23 438</u>	<u>27 344</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
- Inköp (fiber)	67 656	0
Utgående anskaffningsvärden	67 656	0
Redovisat värde	<u>67 656</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	260	210
Skattefordringar	4 004	4 032
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 264</u>	<u>4 242</u>

Not 13 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	640 000	116 016	490 713	1 537 346	221 693
Reservering till yttre fond			288 818	-288 818	
Ianspråktagande av yttre fond			-67 125	67 125	
Balansering av föregående års resultat				221 693	-221 693
Årets resultat					<u>250 824</u>
Belopp vid årets utgång	640 000	116 016	712 406	1 537 346	250 824

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,35	2015-07-30	1 804 800
Stadshypotek	4,89	2016-04-30	475 000
Stadshypotek	2,48	2015-12-30	1 773 962
Stadshypotek	2,21	2016-04-30	500 000
Stadshypotek	1,49	90-dgr rörligt	408 900
Stadshypotek	1,45	2015-12-01	1 672 928
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 15 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Deponerade medel	49 308	49 308
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>49 308</u>	<u>49 308</u>

Stockholm _____ - ____ - ____

Kristina Buhre

Marko Kuusela
Ordförande

Eva Berg

Gunnar Eliasson

Daniel Norell

Christina Strindlund

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Per Ahlander
Revisor