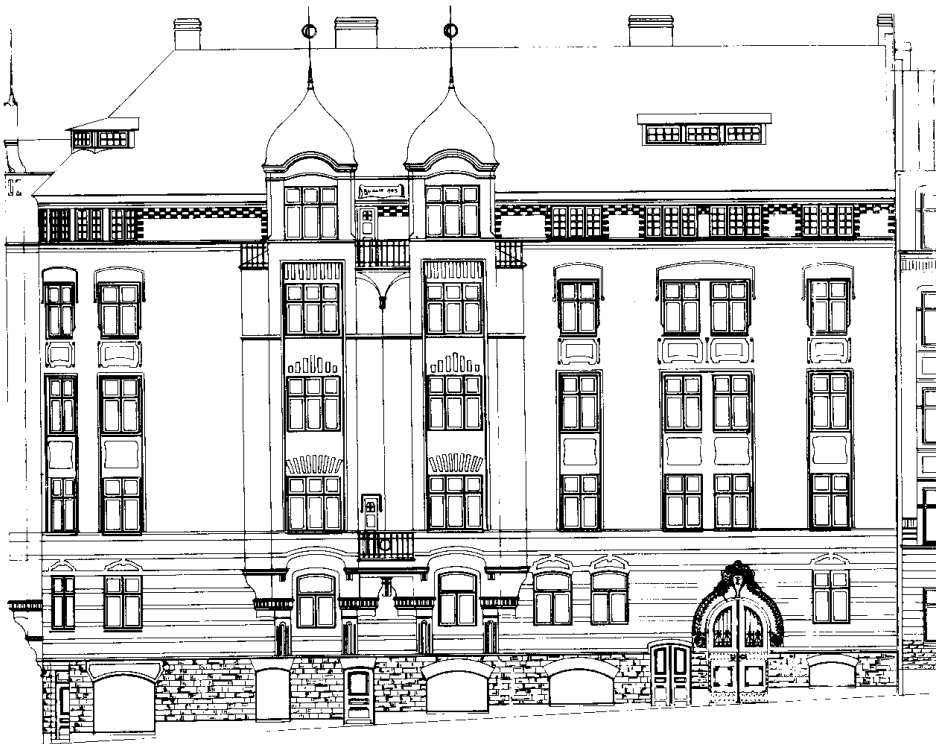


ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Kejsarkronan 13

VERKSAMHETSÅRET

# 2008



[www.kejsarkronan13.se](http://www.kejsarkronan13.se)

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Kejsarkronan 13

Org.nr. 716416-6402

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

## Brf Kejsarkronan 13

Org.nr. 716416-6402

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Styrelse

Torsten Nilsson	Ordförande
Thomas Ramsten	Vice ordförande
Håkan Gustafsson	Kassör
Agneta Lundsten	Sekreterare
Göran Lundquist	Ordinarie ledamot
Åsa Jansson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

#### Revisorer

Revisor har varit Anders Henrikson. Revisorssuppleant var Tobias Ekros.

#### Flerårsjämförelse\*

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	1 875 038	1 820 381	1 812 437	1 809 258	1 805 605
Res. efter finansiella poster	283 540	82 033	186 147	162 874	140 301
Res. i % av nettoomsättningen	15,1%	4,5%	10,3%	9,0%	7,8%
Balansomslutning	16 857 325	18 298 028	18 255 634	18 071 238	17 835 213
Soliditet (%)	44,1%	39,1%	38,7%	38,1%	37,7%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

#### Löner och arvoden

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2008.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit åtta protokollförda möten.

Av föreningens 19 medlemslägenheter har under året följande överlåtelser skett:

Lägenhet 604. Säljare: Anna och James Martin. Köpare: Helen Andréasson  
Tillträdet skedde den 1 juli 2008.

Per den 31 december är ingen medlemslägenhet uthyrd i andra hand.

## **Brf Kejsarkronan 13**

Org.nr. 716416-6402

### **Förvaltning**

Fastighetens tekniska förvaltning har skötts av föreningens medlemmar enligt särskild fördelning av arbetsuppgifter. Fastighetens ekonomiska förvaltning har skötts av Deloitte samt av styrelsen.

### **Fastigheten 2008**

- \* Under året har nya hyreskontrakt förhandlats och upprättats med samtliga hyresgäster.
- \* AABC Snabbtryckaren har under året haft betalningsproblem. Samtliga hyror för 2008 har dock betalats. Styrelsen inledde förhandlingar med en föreslagen ny ägargruppering under slutet av 2008.
- \* Besiktning har genomförts av samtliga lägenheter genom en förenklad besiktningssprocess.
- \* Föreningen har under året förhandlat om en ersättning om 26 667 kr från vår ekonomiska förvaltare för att täcka den skada som uppkom då man av misstag betalat företaget H48 Bygg två gånger för utfört arbete. Ersättningen erhålls i form av lägre förvaltningsavgifter för 2009.
- \* Förbättringsarbeten i trapphusen har utförts av Siljendahls Måleri.
- \* Entrén till 27B har renoverats i form av inlägg av ny granitsten samt en ny röklucka.
- \* Trädet på gården har beskurits.
- \* Energikartläggning och deklARATION (inkl OVK-besiktning) har genomförts under året.
- \* Föreningen har ansökt om momsregistrering från och med den 1 april 2009
- \* Till samtliga medlemmar har löpande information distribuerats via e-post.

### **Händelser av vikt efter verksamhetsårets utgång**

- \* Den 18 januari inträffade en allvarlig hissolucky i uppgång 27 B. Angela Weber befann sig i hissen och bröt foten. Polisutredning har genomförts och Länsförsäkringar har påtagit sig att reglera uppkomna skador. Upphandling avseende utbyte av hiss pågår. Ansvarsfrågan utreds för närvarande och föreningen har anlitat externt juridiskt stöd. Hissen besiktades utan anmärkning så sent som den 9 december 2008.
- \* AABC Snabbtryckarna har efter en förändring i ägarstrukturen tagits över av Stockholm Professional Print AB. Ett nytt hyresavtal har tecknats med det nya ägarbolaget.
- \* En försäljning har skett av lägenhet 503. Säljare: Lina och Tobias Ekros. Köpare: Louise Hall och Tom Flumé. Tillträdet sker den 1 juni 2009.

### **Övriga pågående projekt**

- \* Vindsprojektet pågår men har avstannat p g a långsam hantering av Stadsbyggnadskontoret (SBK). Hissolyckan verkar dock ha medfört att vårt ärende fått en högre prioritet och under februari medverkade representanter från styrelsen i ett möte med SBK. En extern arkitektfirma har anlitats för att hjälpa föreningen att driva arbetet gentemot SBK.
- \* Balkongprojektet har åter diskuterats i styrelsen och kommer aktualiseras när hissfrågan är avklarad.

### **Föreningsaktiviteter**

Den 4 september städade vi tillsammans våra gemensamhetsutrymmen. Samma kväll anordnades traditionsenligt en gemensam kräftskiva.

## Brf Kejsarkronan 13

Org.nr. 716416-6402

### Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 42 345 000 kronor varav markvärde 18 982 000 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

- \* Bostäder, 19 000 000 kr
- \* Mark, 18 400 000 kr
- \* Lokaler, 4 363 000 kr
- \* Mark, 582 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Till fond för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts 127 035 kronor.

Styrelsen har under året fattat beslut om att hålla månadsavgifterna på en oförändrad nivå.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad förlust

-183 745

årets vinst

283 540

---

99 795

Styrelsen föreslår att:

till fond för yttre underhåll avsätts

127 035

i ny räkning överföres

-27 240

---

99 795

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

**Brf Kejsarkronan 13**

Org.nr. 716416-6402

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2008-01-01</b>	<b>2007-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 875 038	1 820 381
Övriga rörelseintäkter		240	6 496
		<hr/>	<hr/>
		1 875 278	1 826 877
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-840 871	-875 458
Fastighetsförsäkring		-30 217	-36 698
Fastighetsskatt		-72 250	-159 050
Fastighetsadministration	3	-99 547	-77 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 716	-207 716
		<hr/>	<hr/>
		-1 250 601	-1 356 029
<b>Rörelseresultat</b>		624 677	470 848
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		87 604	0
Ränteintäkter		8 645	3 978
Räntekostnader		-437 386	-392 792
		<hr/>	<hr/>
		-341 137	-388 814
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		283 540	82 034
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>283 540</b>	<b>82 034</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader och mark	4	16 030 110	16 228 475
Inventarier	5	3 101	12 452
		<u>16 033 211</u>	<u>16 240 927</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

#### Summa anläggningstillgångar

16 036 011                      16 243 727

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		20 025	30 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	125 869	54 897
		<u>145 894</u>	<u>85 759</u>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	7	124 625	787 020
		<u>124 625</u>	<u>787 020</u>

#### Kassa och bank

550 796                      1 181 522

#### Summa omsättningstillgångar

821 315                      2 054 301

### SUMMA TILLGÅNGAR

**16 857 326                      18 298 028**

## BALANSRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		205 900	205 900
Kapitaltillskott		6 200 003	6 200 003
Yttre reparationsfond		927 091	800 056
		<u>7 332 994</u>	<u>7 205 959</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-183 745	-138 744
Årets resultat		283 540	82 034
		<u>99 795</u>	<u>-56 710</u>
<b>Summa eget kapital</b>		7 432 789	7 149 249
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		8 840 000	10 764 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>8 840 000</u>	<u>10 764 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	216 000	0
Leverantörsskulder		72 890	50 585
Aktuell skatteskuld		16 340	22 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	279 307	311 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>584 537</u>	<u>384 779</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 857 326</b>	<b>18 298 028</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		16 226 000	16 226 000
		<u>16 226 000</u>	<u>16 226 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		624 677	470 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		207 716	207 716
Erhållen ränta mm		96 250	3 977
Erlagd ränta		-437 386	-392 792
Betald inkomstskatt		0	34 870
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		491 257	324 619
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-60 135	-23 396
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		22 305	-9 348
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-32 615	-52 564
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		420 812	239 311
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		216 000	0
Amortering långfristiga lån		-1 924 000	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-1 708 000	0
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-1 293 120	239 311
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>675 421</b>	<b>1 968 542</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Årsavgifter bostäder	1 118 694	1 118 688
	Hyresintäkter lokaler	753 688	700 283
	Överlåtelse/pantförskrivn avg	2 656	1 410
		<hr/>	<hr/>
		1 875 038	1 820 381
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	El	53 183	51 826
	Fjärrvärme	321 304	322 559
	Vatten	37 237	34 286
	Sophämtning	38 225	36 816
	Tomträttsavgäld	190 000	190 000
	Kabel-TV	4 524	4 404
	Städ	34 703	39 709
	Fastighetskötsel	11 253	11 808
	Reparation och underhåll invändigt/utvändigt	150 442	184 050
		<hr/>	<hr/>
		840 871	875 458

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ekonomisk förvaltning	37 580	36 000
Avf brf-organisation/SBC	8 041	8 041
Bankkostnader	7 047	7 738
Konsultarvode	19 188	0
Kostn stämma och övriga möten	18 121	16 397
Övriga kostnader	9 570	8 931
	<u>99 547</u>	<u>77 107</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>17 523 386</u>	<u>17 523 386</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 523 386	17 523 386
Ingående avskrivningar	-1 294 911	-1 096 546
Årets avskrivningar	-198 365	-198 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 493 276</u>	<u>-1 294 911</u>
Utgående redovisat värde	16 030 110	16 228 475
Bokfört värde byggnader	14 324 285	14 399 597
Bokfört värde fastighetsförbättringar	<u>1 705 825</u>	<u>1 828 878</u>
	16 030 110	16 228 475

Avskrivningar på byggnad enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år  
 Avskrivningar på förbättringar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år

***Taxeringsvärde***

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	42 345 000	42 345 000
avseende byggnader:	23 363 000	23 363 000

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>93 512</u>	<u>93 512</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 512	93 512
Ingående avskrivningar	-81 060	-71 709
Årets avskrivningar	-9 351	-9 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-90 411</u>	<u>-81 060</u>
Utgående redovisat värde	3 101	12 452

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	34 049	3 066
	Tomträttsavgäld	47 500	47 500
	Övriga förutbetalda kostnader	44 320	4 331
		<u>125 869</u>	<u>54 897</u>

<b>Not 7</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Nordea likviditetsinvest	124 625	787 020
		<u>124 625</u>	<u>787 020</u>
	Marknadsvärde	144 717	879 098

<b>Not 8</b>	<b>Eget kapital</b>					
		<b>Insatskapital</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	205 900	800 056	6 200 003	-138 744	82 034
	Resultatdisp enl beslut av föreningsstämma:					
	Avsättning till yttre fond		127 035		-45 001	-82 034
	Årets vinst					283 540
	Belopp vid årets utgång	<u>205 900</u>	<u>927 091</u>	<u>6 200 003</u>	<u>-183 745</u>	<u>283 540</u>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	864 000	0
	Amortering efter 5 år	7 976 000	10 764 000
		<u>8 840 000</u>	<u>10 764 000</u>

Lån Nordea 00354 om 3.546.000 kr, ränta 5,75 %, bunden tänta till 2011-06-15

Lån Nordea 00346 om 1.964.000 kr, ränta 4,05 %, rörlig 3-mån ränta

Lån Nordea 00338 om 3.546.000 kr, ränta 3,40 %, bunden ränta till 2009-10-21

Avgår kortfristig del - 216 000 kr

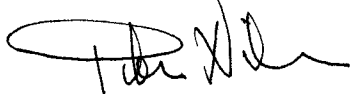
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Upplupen ränta	69 972	73 188
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	161 837	188 551
	Upplupen kostnad el	2 206	4 877
	Övriga upplupna kostnader	45 292	45 306
		<u>279 307</u>	<u>311 922</u>

Brf Kejsarkronan 13

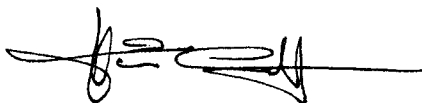
Org.nr. 716416-6402

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

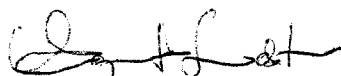
Stockholm 2009-04-02



Torsten Nilsson



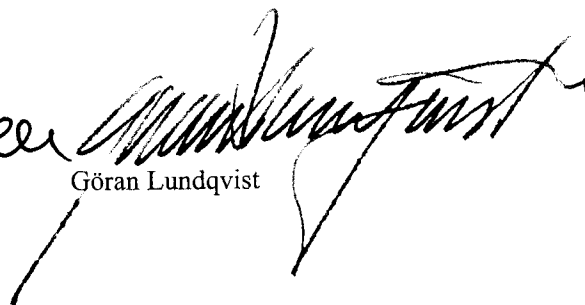
Håkan Gustafsson



Agnetå Lundsten



Thomas Ramsten



Göran Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2009.



Anders Henrikson

## Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 13  
för perioden 2008-01-01—2008-12-31

Undertecknad har granskat årsredovisning och räkenskaper, såsom  
verifikationer, postgiro och övriga underlag för redovisningen.

Granskning har skett enligt god revisions sed och jag tillstyrker;

- att balans- och resultaträkning fastställs, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 2 april 2009



Anders Henrikson, Revisor