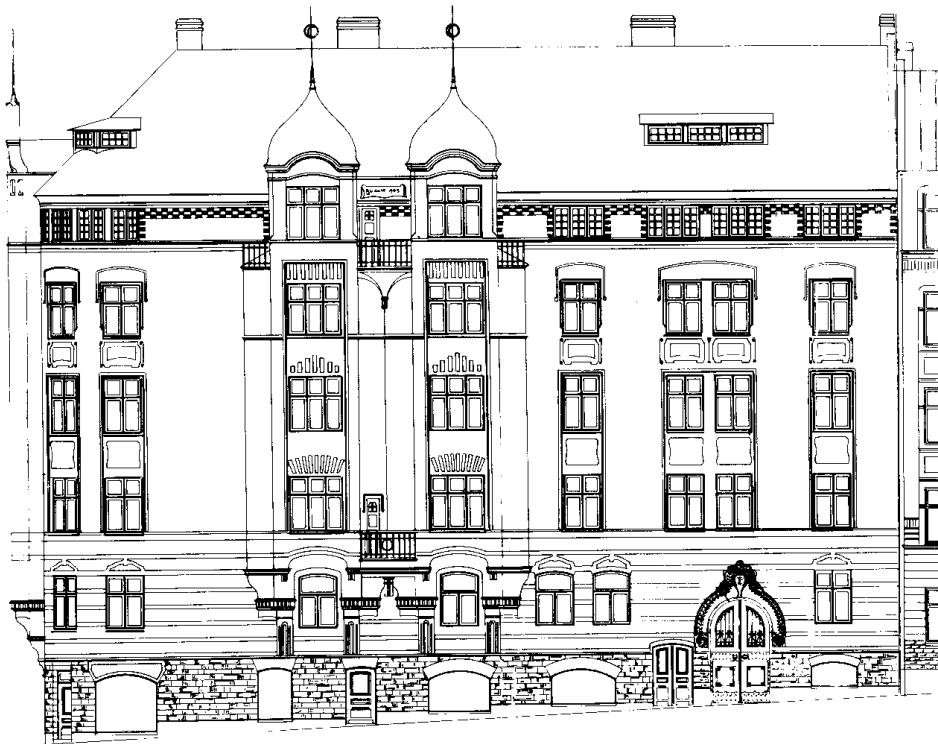


ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Kejsarkronan 13

VERKSAMHETSÅRET

# 2010



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

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Kejsarkronan 13

Org.nr. 716416-6402

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

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

Christer Hesslin	Ordförande
Thomas Ramsten	Vice Ordförande
Torsten Nilsson	Sekreterare
Håkan Gustafsson	Kassör
Åsa Jansson	Ordinarie Ledamot
Erik Langlet	Ordinarie Ledamot
Kerstin Svedeby	Ordinarie Ledamot
Tom Flumé	Suppleant
Anders Henrikson	Suppleant

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

#### Revisorer

Revisor har varit Elisabeth Henrikson. Revisorssuppleant var Caroline Svedeby.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året.

#### Flerårsjämförelse\*

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 723 795	1 933 929	1 875 038	1 820 381	1 812 437
Res. efter finansiella poster	30 949	87 282	283 540	82 033	186 147
Res. i % av nettoomsättningen	1,8%	4,5%	15,1%	4,5%	10,3%
Balansomslutning	16 853 397	16 978 139	16 857 325	18 298 028	18 255 634
Soliditet (%)	44,8%	44,3%	44,1%	39,1%	38,7%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2010.

Extra föreningsstämma angående vindsförsäljning hölls den 8 april 2010.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 11 protokollförda möten.

Av föreningens 19 medlemslägenheter har under året inga överlåtelse skett.

Per den 31 december 2010 var ingen medlemslägenhet uttyrd 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 2009**

- \* Omröstningen gällande försäljningen av föreningens råvind utföll med 16 st. ja-röster och 3 st. nej-röster, vilket innebar en kvalificerad majoritet för ja-förslaget. Således beslutades att försälja råvinden enligt styrelsens förslag.
- \* En vindsgrupp tillsattes bestående av Tom Flumé, Anders Henriksson, Erik Langlet och Kerstin Svedeby. Gruppen har arbetat intensivt under året med att förbereda upphandlingsunderlag samt genomföra upphandling av såväl mäklare som entreprenör. Skeppsholmen utsågs till mäklare och Tribeca-gruppen till entreprenör.
- \* Konkursen avseende vår tidigare hyresgäst Stockholm Professional Print är ännu inte avslutad. Vi räknar dock inte med att få någon utdelning i konkursen.
- \* Företaget Johnny Byggare AB, med den tillknutna verksamheten Vassa Tassar, är ny hyresgäst i föreningen och tar över den gamla tryckerilokalen. Till skillnad från tidigare hyresgäst så hyr Johnny Byggare AB endast gatudelen. Källardelen är ännu ej uthyrd. Tidpunkt när källardelen kan hyras ut är beroende på hur omfattande renoveringen av gårdens bjälklag kommer att bli.
- \* Offert avseende renovering av gårdens bjälklag har inhämtats. Beslut fattas efter att förrådsflytten från vinden till källaren har genomförts.
- \* CommScope har under året lämnat sina lokaler. Styrelsen överväger om lokalen skall uthyras alternativt säljas.
- \* Ett extra lån på 200 000 kronor har upptagits för att säkra likviditeten p.g.a. lägre lokalhyror i början av året.
- \* Ett arbete med att se över andelstalen i föreningen har inletts.
- \* Tvättning och målning av delar av fasaden har skett.
- \* Brytskydd på portarna mot gatan har installerats och kommer att målas.
- \* Beslut har fattats att hamling av almen på gården skall ske under våren 2011.
- \* Föreningen har under året stött ett par studenter på KTH i ett projekt avseende teknisk förvaltning.
- \* Besiktning har genomförts av samtliga lägenheter genom en förenklad besiktningsprocess.
- \* Till samtliga medlemmar har löpande information distribuerats via e-post.

### **Händelser av vikt efter räkenskapsårets utgång**

- \* Beslut om tidpunkt för förrådsflytten har fattats. Den kommer att genomföras under april 2011.
- \* Avtal om försäljning av råvinden till Tribeca-gruppen tecknades i januari 2011.
- \* En överenskommelse har skett med Stokab avseende uthyrning av en mindre del av vår källare som elektronikrum.

### **Övriga pågående projekt**

- \* Balkongprojektet har åter diskuterats av styrelsen och kommer att aktualiseras när arbetet med vindsprojektet kommit in i en lugnare fas.

## Brf Kejsarkronan 13

Org.nr. 716416-6402

### Föreningsaktiviteter

Den 9 september städade vi tillsammans våra gemensamhetsutrymmen. Samma kväll anordnades traditionsenligt en gemensam kräftskiva.

### Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 51 192 000 kronor varav markvärde 25 492 000 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

- \* Bostäder, 21 200 000 kr
- \* Bostäder Mark, 24 600 000 kr
- \* Lokaler, 4 500 000 kr
- \* Lokaler Mark, 892 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Till fond för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts 153 576 kronor.

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

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-66 993

årets vinst

30 949

---

-36 044

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

153 576

i ny räkning överföres

-189 620

---

-36 044

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

**Brf Kejsarkronan 13**

Org.nr. 716416-6402

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 723 795	1 933 929
Övriga rörelseintäkter		5 720	90
		<hr/>	<hr/>
		1 729 515	1 934 019
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-969 335	-813 214
Fastighetsförsäkring		-24 993	-31 371
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-78 183	-73 618
Fastighetsadministration	3	-126 016	-371 825
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 764	-203 991
		<hr/>	<hr/>
		-1 420 291	-1 494 019
<b>Rörelseresultat</b>		309 224	440 000
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		23 633	0
Ränteintäkter		4	127
Räntekostnader		-301 912	-352 845
		<hr/>	<hr/>
		-278 275	-352 718
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		30 949	87 282
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 949</b>	<b>87 282</b>

**Brf Kejsarkronan 13**

Org.nr. 716416-6402

**BALANSRÄKNING****2010-12-31****2009-12-31**

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	16 109 737	16 312 931
Inventarier	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	166 369	184 939
		<hr/>	<hr/>
		16 276 106	16 497 870

**Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Summa anläggningstillgångar**

16 278 906 16 500 670

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		-179	-98
Övriga fordringar		9 571	9 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	108 835	122 338
		<hr/>	<hr/>
		118 227	131 817

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar	8	0	124 625
		<hr/>	<hr/>
		0	124 625

**Kassa och bank**

456 265 221 026

**Summa omsättningstillgångar**

574 492 477 468

**SUMMA TILLGÅNGAR****16 853 398 16 978 138**

**Brf Kejsarkronan 13**

Org.nr. 716416-6402

**BALANSRÄKNING**

		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 405 903	6 405 903
Yttre reparationsfond		1 181 161	1 054 126
		<u>7 587 064</u>	<u>7 460 029</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-66 993	-27 241
Årets resultat		30 949	87 282
		<u>-36 044</u>	<u>60 041</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 551 020</b>	<b>7 520 070</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut		8 608 000	8 624 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 608 000</b>	<b>8 624 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	216 000	216 000
Leverantörsskulder		95 810	312 435
Aktuell skatteskuld		10 598	4 594
Övriga skulder		16 863	19 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	355 107	281 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>694 378</b>	<b>834 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 853 398</b>	<b>16 978 138</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>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**KASSAFLÖDESANALYS****2010-01-01****2009-01-01****2010-12-31****2009-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	309 224	440 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	221 764	203 991
Erhållen ränta mm	23 637	127
Erlagd ränta	-301 912	-352 845

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

252 713 291 273

**Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	81	98
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	13 509	13 979
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-216 625	239 544
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	76 935	9 986

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

126 613 554 880

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av byggnader och mark	0	-482 946
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-185 704

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

0 -668 650

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna långfristiga lån	1 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-1 016 000	-216 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-16 000 -216 000

**Förändring av likvida medel**

Likvida medel vid årets början	110 613	-329 770
	345 651	675 421

**Likvida medel vid årets slut****456 264 345 651**

**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>2010</b>	<b>2009</b>
	Årsavgifter bostäder	1 118 688	1 118 688
	Hyresintäkter lokaler	604 259	811 389
	Överlåtelse/pantförskrivn avg	848	3 852
		<hr/>	<hr/>
		1 723 795	1 933 929
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	61 308	53 707
	Fjärrvärme	383 672	354 632
	Vatten	38 161	35 386
	Sophämtning	41 770	50 590
	Tomträttsavgäld	190 000	190 000
	Kabel-TV	4 842	5 068
	Städ	35 915	34 716
	Fastighetsskötsel	70 522	14 726
	Reparation och underhåll invändigt/utvändigt	143 145	74 389
		<hr/>	<hr/>
		969 335	813 214

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ekonomisk förvaltning	38 590	37 080
Avf brf-organisation/SBC	9 025	8 356
Bankkostnader	6 359	6 179
Konsultarvode/advokatkostnader	35 286	85 751
Kostn stämma och övriga möten	19 193	21 190
Övriga kostnader	17 563	12 996
Befarad kundförlust på lokaler	0	200 273
	<u>126 016</u>	<u>371 825</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	18 006 332	17 523 386
Inköp	0	482 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 006 332</u>	<u>18 006 332</u>
Ingående avskrivningar	-1 693 401	-1 493 276
Årets avskrivningar	-203 194	-200 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 896 595</u>	<u>-1 693 401</u>
Utgående redovisat värde	16 109 737	16 312 931
Redovisat värde byggnader	14 173 661	14 248 973
Bokfört värde fastighetsförbättringar	1 936 076	2 063 958
	<u>16 109 737</u>	<u>16 312 931</u>

Avskrivningar på byggnad enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år  
 Avskrivningar på förbättringar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år  
 avs hiss samt 20 år avs övriga fastighetsförbättringar

***Taxeringsvärde***

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	51 192 000	42 345 000
varav byggnader:	25 700 000	23 363 000

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>93 512</u>	<u>93 512</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 512	93 512
Ingående avskrivningar	-93 512	-90 411
Försäljningar/utrangeringar	18 570	0
Årets avskrivningar	-18 570	-3 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-93 512</u>	<u>-93 512</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	185 704	0
Inköp	0	185 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 704	185 704
Ingående avskrivningar	-765	0
Försäljningar/utrangeringar	-18 570	0
Årets avskrivningar	0	-765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 335	-765
Utgående redovisat värde	166 369	184 939

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	23 053	34 281
Tomträttsavgäld	47 500	47 500
Övriga förutbetalda kostnader	38 282	40 557
	108 835	122 338

<b>Not 8 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Nordea likviditetsinvest	0	124 625
	0	124 625
Marknadsvärde	0	148 112

**Not 9 Eget kapital**

	<b>Inbet. insatser</b>	<b>Kapital tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	205 900	6 200 003	-27 240	1 054 126	87 282
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			-39 753	127 035	-87 282
Årets vinst					30 949
Belopp vid årets utgång	205 900	6 200 003	-66 993	1 181 161	30 949

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Amortering inom 1 år (kortfr skuld)	216 000	0
Nordea Amortering inom 2 till 5 år	864 000	864 000
Nordea Amortering efter 5 år	7 744 000	7 760 000
	<u>8 824 000</u>	<u>8 624 000</u>

Lån Nordea 00354 om 3.402.000 kr, ränta 5,75 %, bunden tänta till 2011-06-15

Lån Nordea 00346 om 1.820.000 kr, ränta 2,50 %, rörlig 3-mån ränta

Lån Nordea 00338 om 2.602.000 kr, ränta 3,34 %, rörlig 3-mån ränta

Lån Nordea 46315 om 1.000.000 kr, ränta 2,61 %, rörlig 3-mån ränta

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupen ränta	56 129	45 511
Förutbetalda årsavgifter/hyror	226 552	177 621
Upplupen kostnad el	6 616	5 224
Upplupen fjärrvärme	56 462	41 347
Övriga upplupna kostnader	9 348	12 197
	<u>355 107</u>	<u>281 900</u>

Stockholm den 5 april, 2011



Christer Hesslin



Thomas Ramsten



Håkan Gustafsson



Torsten Nilsson



Kerstin Svedeby



Erik Langlet



ÅSA JANSSON

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april, 2011



Elisabeth Henriksson

## Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 13  
för perioden 2010-01-01—2010-12-31

Undertecknad har granskat årsredovisning och räkenskaper,  
såsom verifikationer, bank- och plusgiro och övriga underlag för  
redovisningen.

Granskning har skett enligt god revisionssed och jag tillstyrker;

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

Stockholm den 13 april 2011



Elisabeth Henrikson, Revisor