

Årsredovisning för  
**Brf Kejsarkronan 7**  
716417-5700

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

DA  
ES  
A.L.  
JK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Ellinor Sterky	Ordförande
Therese Ahlén	Sekreterare
Adrian Lindbohm	Kassör
Susanne Thuren	Ledamot
Anna Malm	Ledamot (t o m 2016-08-28)
Lin Hallberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Daniel Ljunglöf och Viktor Karlberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-26

Vårstädning ägde rum 2016-05-22

Höststädning ägde rum 2016-08-16

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, där ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar ingår.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen är ansluten till Jourmontör AB och Anticimex

Föreningen har kabel-tv genom Com Hem.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 128 998 000 varav byggnadsvärdet är 48 210 000.

### Medlemsinformation

Föreningen består av 54 bostadsrätter, varav en lokal. Föreningen upplåter två bostäder och två lokaler med hyresrätt.

### Överlåtelse av lägenheter och nya medlemmar

Ny medlem	Tidigare medlem
B Eicher & K Siljander	M Lärka & F Kristensson
E Pettersson & E Melander	M Lundgren
S Abbas	J Mälberg & P Torstensson
K Söderman & H Werner Söderman	A Lundström & T Lundström

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen anlitar Fastighetsägarna Service Stockholm AB för teknisk förvaltning.

Föreningen anlitar Loudden Bygg- och Fastighetsservice för fastighetsskötsel.

### Ekonomi

Upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "A.L." and "ES".

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under 2016 redovisade föreningen ett resultat efter finansiella poster om -5 313 700 kronor vilket återspeglar de många investeringar som under året gjorts i fastigheten och som kostnadsförts.
- Investeringarna har finansierats genom att en av föreningens hyresrätter under året såldes som bostadsrätt vilket inbringade, och ökade det egna kapitalet, om 7 800 000 kronor totalt (varav 116 192 kronor i ökade medlemsinsatser och 7 683 808 kronor i ökade upplåtelseavgifter). Likviditeten förbättrades därmed och de långfristiga skulderna amorterades med 800 000 kronor samtidigt som kassabehållningen ökade från 847 224 kronor till 1 874 187 kronor. Oräknat kassan hade föreningen vid utgången av året 3 374 180 kronor i långfristiga skulder vilket utslaget på föreningens 4 291 m2 bostadsrätter motsvarar cirka 786 kronor i skuld per m2.
- Diverse vattenskador i medlemmarnas lägenheter har åtgärdats.
- Under räkenskapsåret har avloppsstammarna renoverats och i samband med detta har också badrumstak brandtätats.
- Nya dagvattenbrunnar på gården har installerats. En rättgiljotin med nedstigningsbrunn har installerats i utgående avloppsstam.
- Avstängnings/vattenventilerna i huset har bytts ut.
- Hissen i uppgång A har rustats upp enligt myndighetskrav.
- Blåbärs kontrakt har omförhandlats och entreprenören har ålagts att tillse att Stockholms krav för godkänd fettavskiljare samt regler för ventilation efterföljs. Lokalen har övergått till ny entreprenör.
- Pågående andrahandsuthyrningar och dess tillstånd har setts över och en anmodan om rättelse har utfärdats.
- Förråd källare uthyrt till tredje part - uppsägning efter konflikt angående föreningens, i kontrakt fastställd, rätt till tillträde till lokalen.
- Anmodan om rättelse för störning har ingivits på begäran av störda medlemmar.
- Kontakt har upprättats med Stockholms Stads omsorgsenhet som gjort biståndsbedömning.
- Representanter ur styrelsen har medverkat i byggmöten kontinuerligt en gång per vecka under byggperioden.
- Styrelsen har efter bästa förmåga hållit efter medlemmarnas byggsopor.
- Ett byte av föreningens undercentral är planerat under april 2017

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 589 856	2 345 833	2 094 229	1 959 115
Resultat efter fin. Poster	- 5 313 700	-1 988 446	- 370 941	-185 999
Soliditet (%)	70,56%	56,43%	74,70%	76,18%

B  
A.L  
ES  
JL

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 209 919	7 911 565	2 534 158	-7 462 939	-1988446	7 204 257
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			316 311	-316 311		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 159 585	2 159 585		
Balanseras i ny räkning				-1 988 446	1988446	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	116 192	7 683 808				
Årets resultat					-5313700	-5 313 700
Belopp vid årets utgång	6 326 111	15 595 373	690 884	-7 608 111	-5313700	-9 690 557

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 608 111
Årets resultat	<u>-5 313 700</u>
	-12 921 811

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-690 884
Överföring till fond för yttre underhåll	386 994
Balanseras i ny räkning	<u>-12 617 921</u>
	-12 921 811

Handwritten notes and signatures:  
A.L. 20  
He ES  
JA

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 589 856	2 345 833
Övriga rörelseintäkter	3	7 600	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 597 456</b>	<b>2 345 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 508 723	-3 932 987
Övriga externa kostnader	5	-205 587	-200 523
Personalkostnader och arvoden	6	-71 566	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 547	-86 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 864 423</b>	<b>-4 292 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 266 967</b>	<b>-1 946 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 883	-41 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 733</b>	<b>-41 793</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 313 700</b>	<b>-1 988 446</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 313 700</b>	<b>-1 988 446</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 313 700</b>	<b>-1 988 446</b>

3 JA  
AL  
JK ES

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 778 877	11 857 424
Summa materiella anläggningstillgångar		11 778 877	11 857 424
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 778 877	11 857 424
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 107	638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 223	61 781
Summa kortfristiga fordringar		80 330	62 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 874 187	847 224
Summa kassa och bank		1 874 187	847 224
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 954 517	909 643
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 733 394	12 767 067

3  
 A.L.  
 LK  
 ES

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 921 484	14 121 484
Fond för yttre underhåll		690 884	2 534 158
Summa bundet eget kapital		22 612 368	16 655 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 608 111	-7 462 939
Årets resultat		-5 313 700	-1 988 446
Summa fritt eget kapital		-12 921 811	-9 451 385
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 690 557</b>	<b>7 204 257</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		374 180	325 310
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 374 180	4 125 310
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		289 800	507 460
Skatteskulder		12 216	5 606
Övriga skulder		780	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 861	924 314
Summa kortfristiga skulder		668 657	1 437 500
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 733 394</b>	<b>12 767 067</b>

3  
A.L.  
HE  
ES  
TA

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "A.L.", "He", "ES", and "PA".



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

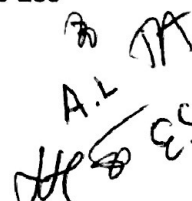
	2016	2015
Årsavgifter	2 076 851	1 767 465
Hyrer	499 270	563 025
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 735	15 343
	<b>2 589 856</b>	<b>2 345 833</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Vidarefakturerering	7 600	-
<b>Summa</b>	<b>7 600</b>	<b>-</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	111 690	70 561
Städning	122 948	106 827
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 459	138 908
Trädgårdsskötsel	7 782	8 184
Snöröjning	10 978	7 563
Sotning	4 561	3 276
Reparationer	196 544	229 851
El	58 676	47 236
Uppvärmning	713 259	652 813
Vatten	76 149	53 452
Sophämtning	120 597	116 177
Försäkringspremie	38 457	33 843
Fastighetsavgift bostäder	69 740	68 365
Fastighetsskatt lokaler	39 980	34 370
Övriga fastighetskostnader	19 870	23 064
Kabel-tv/Bredband/IT	35 646	35 622
Förvaltningsarvode ekonomi	85 356	84 692
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Panter och överlåtelser	13 735	15 339
Förvaltningsarvode teknik	71 204	60 077
Teknisk förvaltning utöver avtal	11 725	-37 607
Juridiska åtgärder	70 275	3 375
Övriga externa tjänster	14 493	12 001
	<b>1 908 124</b>	<b>1 773 402</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	1 133 708	42 051
Lokaler	-	16 024
Gemensamma utrymmen	-	19 776
VA/Sanitet	714 316	146 365
Hissar	456 250	-
Stambyte	2 582 330	46 289

  
 A.L. TA  
 ES

Tak	75 000	22 563
Fasader	295 245	1 774 704
Övrigt	343 750	91 813
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>7 508 723</b>	<b>3 932 987</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	3 087	140
Konsultarvode	188 750	186 633
Revisionarvode	13 750	13 750
<b>Summa</b>	<b>205 587</b>	<b>200 523</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala kostnader	16 566	17 281
	<b>71 566</b>	<b>72 281</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

#### Noter till balansräkning

##### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 584 659	7 584 659
-Mark	4 974 726	4 974 726
	12 559 385	12 559 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-701 961	-615 266
-Årets avskrivning enligt plan	-78 547	-86 695
	-780 508	-701 961
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 778 877</b>	<b>11 857 424</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 210 000	44 912 000
Mark	80 788 000	60 525 000
	128 998 000	105 437 000
Bostäder	125 000 000	102 000 000
Lokaler	3 998 000	3 437 000
	128 998 000	105 437 000

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "A.L.", "JA", "ES", and a signature.

## Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 874 187	847 224
<b>Summa</b>	<b>1 874 187</b>	<b>847 224</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank	3-månaders lån	1,03%	1 500 000	800 000	2 300 000
Swedbank	2017-01-25	0,73%	1 500 000		1 500 000
			<b>3 000 000</b>		<b>3 800 000</b>

## Övriga noter

## Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 807 300	11 807 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 807 300</b>	<b>11 807 300</b>

## Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

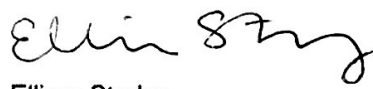
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

3  
A.L. 17A  
JK 18 ES

## Underskrifter

Stockholm 2017-04-18

  
Adrian Lindbohm

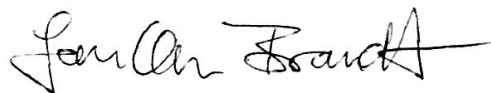
  
Ellinor Sterky

  
Lin Hallberg

  
Susanne Thurén

  
Therese Ahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor