



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kejsarkronan 7





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](https://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](https://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 7

Styrelsen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Samuel Spetz	Ordförande
Fereshteh Ahmadi	Ledamot
Karin Monika Ekstedt	Ledamot
Mikael Guss	Ledamot
Sophie Leifland	Ledamot
Olivia Ljungälv	Ledamot

Birgitta Maria Andersson	Suppleant
Christer Yngve Karlström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

KPMG	Huvudansvarig revisor	Knut Heilborn
------	-----------------------	---------------

##### Valberedning

Ulrika Ekholmner  
Lina Jansson  
Susanne Thuren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-27 med anledning av tillval av ledamöter till styrelsen.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 7	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

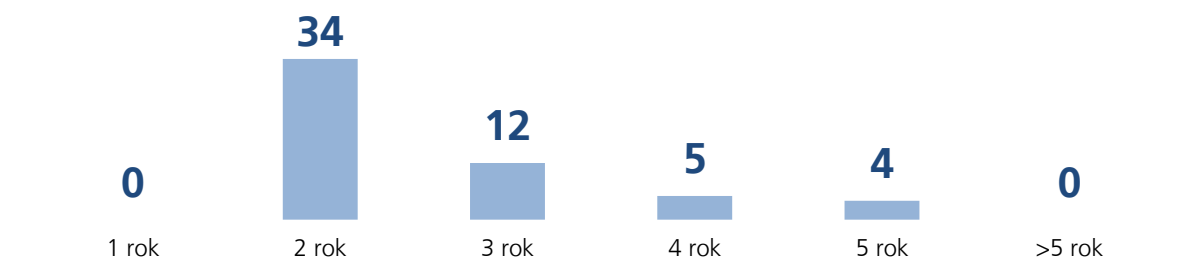
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 555 m<sup>2</sup>, varav 4 291 m<sup>2</sup> utgör boyta och 264 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Blåbär	54 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Bröllopsbutik	45 m <sup>2</sup>	2023-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Vind

Källare

Cykelrum

Tvättstuga

Soprum



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av fiber	2021
Installation av torkskåp och cirkulationsfläktar i tvättstuga	2020
Partiell lagning av tak	2019
Installation av säkerhetsdörrar	2019
Byte av undercentral	2017
Renovering av hiss i A	2016
Stamrenovering, relining	2015 - 2016
Fasadrenovering (uppgång A och E)	2015
Ommålning av tak	2011
Balkonger i uppgångarna E och F	2010

Planerat underhåll	Kommentar
Renovering av trappuppgång	Under planering
Renovering av tak	Under planering
Renovering av fasad	Under planering
Renovering av fönster	Under planering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Loudden
Kabel-TV och internet	Ownit
Hiss- och driftlarm	Hissen AB
Skadedjur	Anticimex
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB

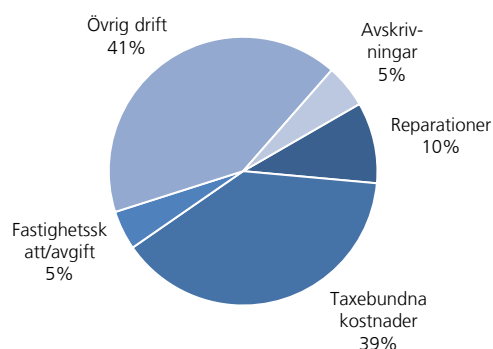
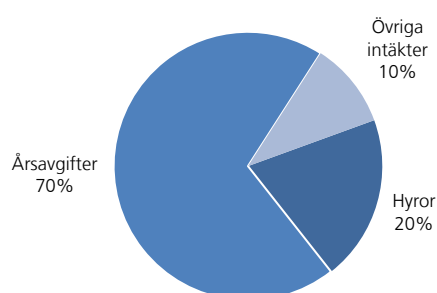
### Föreningens ekonomi

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 525 740</b>	<b>1 898 412</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 265 468	2 752 835
Finansiella intäkter	126	99
Ökning av kortfristiga skulder	333 097	59 647
	<b>3 598 690</b>	<b>2 812 581</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 648 859	3 154 321
Finansiella kostnader	286	88
Ökning av materiella anläggningstillgångar	299 499	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 571	30 843
	<b>2 961 215</b>	<b>3 185 252</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 163 216</b>	<b>1 525 740</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>637 475</b>	<b>-372 671</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman hölls digitalt 27/5 i enlighet med då gällande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten med anledningen av Coronasituationen.

Föreningen har genomfört coronaanpassad vår och höststädning av gården med efterföljande fika.

På stämman presenterades framtaget renoveringsförslag av fastigheten. Detta förslag hanterade tak, fönster och fasader och presenterades av föregående styrelse samt extern projektledare. Presenterat förslag godkändes ej av stämmans närvarande medlemmar utan ny styrelse fick i uppdrag att arbeta vidare med omfattning och ekonomiska konsekvenser av en sådan renovering. Detta arbete har pågått under året. I december 2021 erhöll föreningen ett godkänt bygglov vilket möjliggör att en eventuell renovering kan ske, detta är giltigt i 2 år.

Föreningen har under 2021 installerat fiber för TV och bredband och därmed avslutat abonnemanget hos ComHem. Fiberleverantör är Ownit.

Styrelsen har aktivt under året jobbat med mindre underhållsarbete i föreningen, detta har omfattat lagning av dörrar, varmvattencirkulation samt övriga reparationer av bland annat föreningens tvättmaskiner.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	538	531	511	513
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 028	1 502	1 411	1 294
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	7	13	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	138	146	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	15	16	15
Soliditet (%)	94	96	96	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	472	-531	-993	634
Nettoomsättning (tkr)	3 001	2 720	2 647	2 631

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 291 m<sup>2</sup> bostäder och 264 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 408 644	0	0	6 408 644
Upplåtelseavgifter	20 187 840	0	0	20 187 840
Fond för yttre underhåll	1 315 510	537 090	0	778 420
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 911 994</b>	<b>537 090</b>	<b>0</b>	<b>27 374 904</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-14 226 113	-537 090	-530 598	-13 158 426
Årets resultat	472 351	472 351	530 598	-530 598
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 753 762</b>	<b>-64 739</b>	<b>0</b>	<b>-13 689 023</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 158 232</b>	<b>472 351</b>	<b>0</b>	<b>13 685 881</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	472 351
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 689 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 090
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 753 762</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-13 753 762</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 001 061	2 719 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 407	32 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 265 468</b>	<b>2 752 835</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 943 648	-1 867 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 650	-1 188 335
Personalkostnader	Not 6	-98 561	-98 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 097	-129 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 792 956</b>	<b>-3 283 444</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>472 512</b>	<b>-530 609</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286	-88
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161</b>	<b>11</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>472 351</b>	<b>-530 598</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>472 351</b>	<b>-530 598</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	12 820 500	12 665 098
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 820 500</b>	<b>12 665 098</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 820 500</b>	<b>12 665 098</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 000	15 487
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 511 765	574 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	58 196	40 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 579 961</b>	<b>630 514</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	711 127	1 010 527
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>711 127</b>	<b>1 010 527</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 291 088</b>	<b>1 641 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 111 588</b>	<b>14 306 140</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	26 596 484	26 596 484
Fond för yttre underhåll Not 11	1 315 510	778 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 911 994</b>	<b>27 374 904</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-14 226 113	-13 158 426
Årets resultat	472 351	-530 598
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-13 753 762</b>	<b>-13 689 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>14 158 232</b>	<b>13 685 881</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	112 749	214 440
Skatteskulder	8 829	64 230
Övriga skulder	105 501	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 12	726 276	341 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>953 356</b>	<b>620 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 111 588</b>	<b>14 306 140</b>

# Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Bredband	10 år	-

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 224 512	2 198 030
Årsavgifter - lokaler	52 211	51 590
Hyror bostäder	68 381	68 381
Hyror lokaler	582 542	413 710
Bredbandsintäkter	45 059	0
Hyresrabatt	0	-38 103
Vattenintäkter	24 000	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 355	2 365
Öresutjämning	1	11
	<b>3 001 061</b>	<b>2 719 983</b>

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	19 052
Försäkringsersättning	263 392	0
Övriga intäkter	1 015	13 800
	<b>264 407</b>	<b>32 852</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 500	162 888
	Fastighetsskötsel beställning	7 386	16 815
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	10 190
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 830	21 005
	Snöröjning/sandning	123 519	12 138
	Städning entreprenad	97 717	95 220
	Städning enligt beställning	7 693	0
	Sotning	15 420	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 800
	Hissbesiktning	4 972	1 585
	Myndighetstillsyn	0	12 664
	Sophantering	0	2 754
	Gård	12 508	10 283
	Serviceavtal	8 682	18 765
	Förbrukningsmateriel	0	919
	Brandskydd	0	19 683
		<b>361 227</b>	<b>415 709</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	7 900
	Brf Lägenheter	0	2 431
	Lokaler	0	9 749
	Gemensamma utrymmen	6 661	0
	Tvättstuga	17 679	56 437
	Sophantering/återvinning	11 314	0
	Entré/trapphus	33 870	3 326
	Lås	3 624	3 830
	VVS	80 388	44 792
	Värmeanläggning/undercentral	7 250	21 001
	Ventilation	0	7 948
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 298	0
	Hiss	67 064	37 751
	Tak	16 853	0
	Fasad	0	2 250
	Skador/klotter/skadegörelse	20 571	20 267
	Vattenskada	0	15 014
		<b>271 571</b>	<b>232 696</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	68 201	33 924
	Värme	663 815	628 878
	Vatten	97 661	70 588
	Sophämtning/renhållning	259 960	225 807
		<b>1 089 637</b>	<b>959 197</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 490	38 828
	Självrisk	0	43 300
	Kabel-TV	22 946	48 800
	Bredband	27 233	0
		<b>90 669</b>	<b>130 928</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 545</b>	<b>128 895</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 943 648</b>	<b>1 867 424</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 627	2 145
	Tele- och datakommunikation	9 249	7 587
	Juridiska åtgärder	139 907	429 396
	Inkassering avgift/hyra	2 510	1 800
	Övriga förluster	3 162	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	14 563
	Föreningskostnader	4 074	13 073
	Styrelseomkostnader	0	185
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	0
	Förvaltningsarvode	68 512	100 768
	Administration	3 570	5 352
	Konsultarvode	343 380	608 282
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
		<b>606 650</b>	<b>1 188 335</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 561	23 562
		<b>98 561</b>	<b>98 562</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	78 876	78 876
	Förbättringar	65 221	50 246
		<b>144 097</b>	<b>129 122</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 815 544	13 815 544
	Nyanskaffningar	299 499	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 115 043</b>	<b>13 815 544</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 150 446	-1 021 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 097	-129 122
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 294 543</b>	<b>-1 150 446</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 820 500</b>	<b>12 665 098</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 974 726	4 974 726
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	58 085 000	58 085 000
	Taxeringsvärde mark	120 945 000	120 945 000
		<b>179 030 000</b>	<b>179 030 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	174 000 000	174 000 000
	Lokaler	5 030 000	5 030 000
		<b>179 030 000</b>	<b>179 030 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	59 676	59 324
	Klientmedel hos SBC	927 983	515 213
	Räntekonto hos SBC	524 106	0
		<b>1 511 765</b>	<b>574 537</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	42 572	40 490
	Kabel-TV	3 990	0
	Bredband	11 634	0
		<b>58 196</b>	<b>40 490</b>



<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	778 420	1 391 426
	Reservering enligt stadgar	537 090	386 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 000 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 315 510</b>	<b>778 420</b>

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	13 507	1 563
	Värme	106 025	74 911
	Vatten	14 113	0
	Sophämtning	7 174	0
	Avgifter och hyror	286 895	265 116
	Reparationer	25 581	0
	Konsultarvode	272 981	0
		<b>726 276</b>	<b>341 590</b>

<b>Not 13</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Efter verksamhetsåret har föreningen hållt en extra föreningsstämma med syfte att addera två nya ledamöter till Styrelsen. Detta då flertalet valda styrelseledamöter har flyttat från fastigheten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 16 / 5 2022



Samuel Spetz  
Ordförande



Fereshteh Ahmadi  
Ledamot



Karin Monika Ekstedt  
Ledamot



Mikeel Guss  
Ledamot

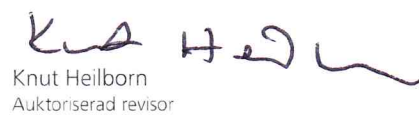


Sophie Leifland  
Ledamot



Olivia Ljungqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2022  
KPMG AB



Knut Heilborn  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kejsarkronan 7, org. nr 716417-5700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 7 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kejsarkronan 7 för år 2021 samt av för- slaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2022

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

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