

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsaren 26

Organisationsnummer 716418-7929

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Innehåll	Sida
-styrelsen har ordet	2
-förvaltningsberättelse	2 - 4
-disposition av föreningens vinst eller förlust	5
-redovisningsprinciper	5
-ordlista	6 - 7
-resultaträkning	8 - 9
-balansräkning	10 - 11
-noteringar	11
-styrelsens och revisorernas underskrifter	11
- revisionsberättelse revisorerna	12

Styrelsen har ordet

När man bor i en bostadsrätt ges man möjligheter att påverka sitt boende och som medlem i en bostadsrättsförening har du i jämförelse med hyresgästen många fördelar men också skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men också för gemensamma utrymmen såväl inom- som utomhus och du ansvarar även för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen. I föreningen Kejsaren 26 bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Läs mer i föreningens stadgar. Du bor således tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas.

Styrelsen leder föreningens arbete och ansvarar för förvaltningen. Som medlem är du med och väljer vilka föreningsmedlemmar som ska utgöra styrelsen. I samband med årsstämman ges alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, ställa frågor och framföra synpunkter. Förslag och synpunkter kan förstas också lämnas mellan årsstämmorna. Styrelsens övertygelse är att med allas engagemang och delaktighet ökar förutsättningarna för vår trivsel och trygghet.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i Kejsaren 26. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Styrelsen vill också framföra sitt tack till alla medlemmar inom bostadsrättsföreningen Kejsaren 26 för visat förtroende under det gångna året.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kejsaren 26, organisationsnummer 716418-7929, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Styrelse

Styrelsen har fram till den 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Lars von Ehrenheim, ordförande
Chatrin Engbo, vice ordförande
Birger Christensson, kassör
Björn Enberg, ledamot
Michael Omota, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Lisa Dumoulin
Mats Eriksson

Revisorer

Monica Boberg
Britta Maria Ström

Revisorssuppleanter

Richard Lundberg (vald på ett år)
Lisa Björkenor (vald på ett år)

Valberedning

Oddbjörn Vist (vald på ett år)
Britt-Inger Högfjäll (vald på ett år)

Styrelsen har från den 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Chatrin Engbo, ordförande (vald på två år)
Björn Enberg, vice ordförande (vald på två år)
Birger Christensson, kassör (vald på två år)
Isa Wästberg, sekreterare (vald på ett år)
Maria Thörnberg, ledamot (vald på ett år)

Styrelsesuppleanter

Lars von Ehrenheim (vald på ett år)
Mats Eriksson (vald på ett år)
Madeleine Dannemo (vald på ett år)

Revisorer

Monica Boberg (vald på ett år)
Britta Maria Ström (vald på ett år)

Revisorssuppleanter

Richard Lundberg (vald på ett år)
Lisa Björkenor (vald på ett år)

Valberedning

Oddbjörn Vist (vald på ett år)
Britt-Inger Högfjäll (vald på ett år)

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs för ett eller två år och suppleanter väljs för ett år. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. På årsstämman den 21 maj 2014 valdes tre styrelseledamöter för två år och två styrelseledamöter för ett år, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter samt valberedning valdes för ett år.

Verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls i Norska kyrkan den 21 maj 2014.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten och har därutöver under året haft löpande kontakt i flera föreningsfrågor.

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och tagit ställning till att fortsätta med rörliga lån. På intäktssidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Vad avser kostnaderna har den milda vintern i kombination med det låga ränteläget medfört att föreningen redovisar ett mindre överskott trots styrelsens beslut att föreningsmedlemmarna skulle erhålla december månad som en avgiftsfri månad. Beslutet grundades på ett beräknat större

överskott. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader. En ny tvättmaskin inköptes under våren och golvet i tvättstugan renoverades. Föreningen har också avsatt medel till den yttre reparationsfonden (ca 112 tkr) i enlighet med stadgarna. Med dessa medel bör föreningen kunna finansiera planerat underhållsarbete, framförallt för fortsatt renovering av fönster/fönstermålning i gathuset mot gården och i A + B-husens trapphus. Med nuvarande kostnadsläge planeras ingen höjning av årsavgiften.

AB Simposio har ansvarat för drift och fastighetsskötsel och trappstädningen har skötts av Jubea städservice. Kameral förvaltning har skötts liksom tidigare år av Oddbjörn Vist. Under året har en extra föreningsstämma hållits med anledning av förändringar av stadgarna. Därmed har stadgeändringarna beslutats vid två tillfällen, vid ordinarie föreningsstämma den 21 maj och vid extra stämman den 15 september. Stadgarna är registrerade av Bolagsverket och utdelade till bostadsrättsinnehavarna.

Under hösten styrelsen tagit fram nya avtal för el- och fjärrvärme och även förberett för att byta ekonomisk förvaltare och auktoriserad revisor.

Löner och arvoden

Föreningen har inga anställda. Styrelsen har arvoderats med 25 000 kronor exklusive sociala avgifter. Revisorerna har arvoderats med 7 000 kronor.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening och i Bostadsrätterna.

Förändringar av medlemskap i föreningen med anledning av överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under perioden har tre överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningens medlemmar uppmanas att teckna en särskild bostadsrättsförsäkring utöver den vanliga hemförsäkringen.

Ekonomi

Föreningens fastighet var under 2014 taxerad till 40 497 000 kr varav tomtvärde 22 400 000 kr och bostadsvärde 18 097 000 kr.

Föreningens ekonomiska resultat redovisas i resultat- och balansräkningar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje upplåtelse en avgift om 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Föreningen består av 35 bostadsrättslägenheter och en lokal som upplåtes med hyresrätt.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Förslag till disposition

	Belopp i kr
Årets resultat exklusive avsättning för yttre underhåll	160 200,50
Dispositionsfond	1 967 955,55
Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Reserveras till yttre underhåll i enlighet med stadgarna	112 300,00
Balanseras i ny räkning	2 015 856,05

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

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Ordlista

Årsredovisningen: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse, ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningen redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader – årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att inte få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnaderna, inklusive avsättning till fonder, som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar – tillgångssidan och hur dessa finansieras – skuldsidan. På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier, samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex., leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t.ex. vatten, el, räntor, fjärrvärme. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ansvarsförbindelser: Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

2014

2013

INTÄKTER

Årsavgifter	1 080 074,00 kr	1 193 598,00 kr
Hyror	141 420,00 kr	141 072,00 kr
Övriga intäkter	95 793,50 kr	104 845,00 kr
SUMMA	1 317 287,50 kr	1 439 515,00 kr

KOSTNADER

Underhåll byggnad	42 392,00 kr	126 748,00 kr
Konsultarvode		
Underåll tvättanläggning	62 078,00 kr	6 485,00 kr
Underhåll värme ventilation	23 125,00 kr	45 444,00 kr
Underhåll elanlägg		
Underhåll mark	4 572,00 kr	17 136,00 kr
Inre skötsel sopor grovsopor	42 566,00 kr	44 669,00 kr
Vatten	37 347,00 kr	39 246,00 kr
El	35 028,00 kr	43 251,00 kr
Fjärrvärme	320 873,00 kr	341 553,00 kr
Renhållning	25 888,00 kr	26 051,00 kr
Kabel tv Bredband	86 867,00 kr	90 932,00 kr
Försäkringar	53 529,00 kr	54 663,00 kr
Övriga kostnader fastighet	22 409,00 kr	41 033,00 kr
Fastighetsskötsel	58 949,00 kr	58 945,00 kr
Sociala avgifter	12 292,00 kr	10 864,00 kr
Arvode kameral förvaltning	43 300,00 kr	43 200,00 kr
Revisorsarvode	7 000,00 kr	
Övriga kostnader tele porto trycksaker	15 717,00 kr	8 104,00 kr
Styrelsearvoden	25 000,00 kr	25 000,00 kr
Föreningsavgift	5 779,00 kr	5 320,00 kr
fastighetsskatt	49 565,00 kr	49 320,00 kr
inkomstskatt		475,00 kr
service avtaal	15 724,00 kr	7 656,00 kr
Bankkostnader	2 792,00 kr	2 771,00 kr
SUMMA	992 792,00 kr	1 095 866,00 kr
<u>Resultat före avskrivning</u>	<u>324 495,50 kr</u>	<u>343 649,00 kr</u>
Och finansiella intäkter och kostnader		
Avskrivning byggnad	-40 000,00 kr	-40 000,00 kr
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter	0,00 kr	
Summa efter finansiella inkomster	284 495,50 kr	303 649,00 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
org.nr 716418-7929

FINANSIELLA KOSTNADER

sid 7

Räntekostnader

-124 295,00 kr

-185 707,00 kr

**Resultat efter finansiella
intäkter och kostnader**

160 200,50 kr

117 942,00 kr

intäkter och kostnader

FONDAVSÄTTNING

Yttre reparationsfond

-112 300,00 kr

-112 300,00 kr

Avsättning ovk

Inkomstskatt

årets resultat före skatt

47 900,50 kr

5 642,00 kr

inkomst skatt

-10 549,00 kr

RESULTAT EFTER SKATT

37 351,50 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26
Org. Nr 716418-7929

BALANSRÄKNING

sid 10

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kassa		
Postgiro	61 299,25 kr	14 072,75 kr
Bank	1 318 248,80 kr	1 123 621,80 kr
summa	1 379 548,05 kr	1 137 694,55 kr
skattefodring		960,00 kr
Förutbetalda försäkringspremie	28 601,00 kr	28 601,00 kr
Upplupna intäkter skatter	30 367,00 kr	29 652,00 kr
Övriga kortfristiga fordringar		12 926,00 kr

SUMMA

58 968,00 kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

byggnad	10 832 000,00 kr	10 832 000,00 kr
Avskrivning	-621 514,00 kr	-581 514,00 kr
Mark	4 400 000,00 kr	4 400 000,00 kr
Andelar SBC	1 400,00 kr	1 400,00 kr
renovering 2006	2 258 352,00 kr	4 258 352,00 kr
gårdsrenovering 2010	2 896 554,00 kr	2 896 554,00 kr
värmekabel tak 10 års avskrivning	152 260,00 kr	152 260,00 kr

SUMMA TILLGÅNGAR

23 357 568,05 kr

23 168 885,55 kr

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Upplupna soc.kostnader		
Leverantörsskulder	69 595,00 kr	69 654,00 kr
Skatteskulder	40 432,00 kr	40 432,00 kr
Förskottsavgifter/hyror kabeltv	40 962,00 kr	11 341,00 kr
upplupna kostnader räntor		
Deposition	192 500,00 kr	192 500,00 kr
Reservering amort lån		
Övriga kortfristiga skulder	1 080,00 kr	2 160,00 kr

Långfristiga skulder

Swedbank ab	12 012 493,00 kr	12 012 493,00 kr
övriga långfristiga skulder		

FONDERADE RESERVER

Yttre reparationsfond	923 200,00 kr	810 900,00 kr
avsättning	50 000,00 kr	50 000,00 kr

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	6 425 450,00 kr	6 425 450,00 kr
Upplåtelseavgifter	1 586 000,00 kr	1 586 000,00 kr
Summa bundet eget kapital	8 011 450,00 kr	8 011 450,00 kr

Fritt eget kapital

,Dispositionsfond	1 967 955,55 kr	1 962 313,55 kr
Årets resultat	47 900,50 kr	5 642,00 kr
Fritt eget kapital	2 015 856,05 kr	1 967 955,55 kr

Summa skulder o eget kapital

	23 357 568,05 kr	23 168 885,55 kr
Fastightsinteckningar	8 850 000,00 kr	8 850 000,00 kr
Ansvarsförbindelser	inga	inga
Not 1 Byggnad	Not 1 Byggnad	
Anskaffningsvärde byggnad	2 252 950,00 kr	2 252 950,00 kr
ombyggnad 1992-93	8 579 650,00 kr	8 579 650,00 kr
Renovering 2006-007	4 252 102,00 kr	4 252 102,00 kr
gårdsrenovering 2010	2 896 554,00 kr	2 896 554,00 kr
akumulerad avskrivning	-621 514,000 kr	-581 514,00 kr
<u>värmekabel tak 10 års avskrivning</u>	<u>152 260,00 kr</u>	<u>152 260,00 kr</u>
Bokförd värde	17 512 002,00 kr	17 552 002,00 kr

Stockholm 2015-04-14



Chatrin Engbo



Birger Christensson



Björn Enberg

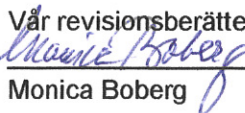


Maria Thörnberg

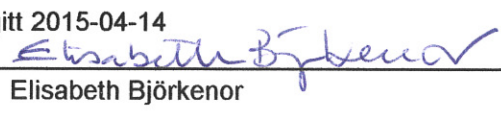


Lars von Ehrenheim

Vår revisionsberättelse avgitt 2015-04-14



Monica Boberg



Elisabeth Björkenor

Sida 11 av 12

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEJSAREN 26

VI HAR GRANSKAD ÅRSREDOVISNINGEN, RÄKENSKAPERNA
SAMT STYRELSENS FÖRVALTNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01-2014-12-31

ÅRSREDOVISNINGEN HAR UPPRÄTTATS ENLIGT
BOSTADSRÄTTSLAGEN.

VI TILLSTYRKER, ATT FÖRENINGSTÄMMAN

FASTSTÄLLER RESULTATRÄKNINGEN OCH
BALANSRÄKNINGEN.

BEVILJAR STYRELSENS LEDAMÖTER ANSVARFRIHET
FÖR RÄKENSKAPSÅRET SAMT

BESLUTAR FÖRFARA ENLIGT MED STYRELSENS FÖRSLAG
BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT.

STOCKHOLM 2014-04-14


Monica Boberg

Revisor



Elisabeth Björkenor
Revisorsuppleant