



# Årsredovisning 2021

## Brf Kejsaren 26

716418-7929

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KEJSAREN 26

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Föreningens verksamhet*

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

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 1984-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-04-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-19.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kejsaren 26. Föreningens fastighet består av ett gatuhus och två gårdshus på adress Mosebacke Torg 14, 14A och 14B. Fastigheten byggdes 1864. År 1904 byggdes ytterligare två våningar på huset samt de två gårdshusen. Fastigheten har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till uppgår till 2 184 kvm, varav 1 984 kvm utgör lägenhetsyta och 200 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök  
29 st 2 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal:

Lokal 1                                      Löptid t.o.m  
Slip och släp Mosebacke AB              2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Krutmeijer	Ordförande
Fanny Jonsson	Sekreterare
Birger Christensson	Kassör
Pontus De Wolfe	Vice ordförande
Stephen Simmonds	Styrelsesuppleant
Thomas Johansson	Styrelsesuppleant
Lars von Ehrenheim	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Rickard Lundberg, Axel Trädgårdh och Sarah Camejo Hurt.

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Jonas Lindgren            Revisor, ~~Auktoriserad~~ Deloitte AB

Elisabeth Björkenor    Revisorssuppleant

### Styrelsemöten

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26 Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 1974 Fasadrenovering och fönsterbyte
- 1992 Renovering av fastighetsel
- 1992 Stambyte
- 1992 Installation av frånluftssystem
- 1992 Installation av bredband
- 2005 Radonmätning
- 2006 Fasad och takrenovering
- 2010 Renovering av gården
- 2012 Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor
- 2013 Renovering av fönster gatuhusets trapphus
- 2015 Renovering av fönster gårdshusens trapphus
- 2015 Utebelysning i gatuhusets entré
- 2015 Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor
- 2015 Uppgradering av bredband
- 2015 Ombyggnation källarplan hus B
- 2016 Reparation/vindsutrymme gårdshus B
- 2017 Trapphusrenovering gatuhuset och underhållsmålning yttre fönster mot gården

- 2017 Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm
- 2017 Ny takbelysning i gatuhusets entré och nya gångmattor i alla entréer
- 2017 Energideklaration
- 2018 Taksäkerhetsåtgärder (kompletterande)
- 2018 Trapphusreoveringar av gårdshus A och B
- 2018 Nya takarmaturer i gårdshusen
- 2019 Radonmätning i lägenheter
- 2019 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2019 Tillgänglighetsanpassning i byggnaden
- 2019 Komplettering av ledstänger, gathuset, entréplan
- 2019 Renovering av tvättstuga och nedgången till densamma i gårdshus A
- 2020 Målning av takfot mot innergård
- 2020 Renovering av golv utanför tvättstuga
- 2020 Underhållsspolning avloppsstammar samt filmning (gårdshus B)
- 2021 Underhållsspolning av avloppsstammar samt filmning (gårdshus A)
- 2021 Målning av soprum inkl. nedfart till dito

#### Planerade underhåll

2022	Underhållsmålning fönster mot gatan (gathuset)	150 kkr
2022	Byte av fjärrvärmeanläggning	350 kkr

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 500 tkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till yttre fond underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Inför 2023 har kommunen flaggat för ny hantering av matavfall, vilket kommer att beröra sophanteringen i vår fastighet.

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel t o m 2021-09-31	AB Simposio
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel fr o m 2021-10-01	Sillgrisslan VVS

Städning	Jubea städservice
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Takskottning	DB Tak och Entreprenad

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har inga nya andrahandsuthyrningar beviljats. För närvarande är inga lägenheter uthyrda i andrahand. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs 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. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift om 10 % av prisbasbeloppet för andrahandsuthyrning. Styrelsen tillåter inte Airbnb uthyrning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 199 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finanseringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde.

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och sett över föreningens två lån som båda är rörliga med en bindningstid om tre månader.

På intäktssidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Tack vare det fortsatt låga ränteläget ser föreningens ekonomiska utfall bra ut. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader.

Årsavgifterna har under många år varit oförändrad, men höjdes med 2 procent fr o m 1 januari 2021. Inför år 2022 sker ytterligare en höjning med 2 procent som ett led i anpassning till ökade kostnader.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt leverantör av fastighetsskötsel. Ny fastighetsskötare är Tomas Guilletmot, Sillgrisslan VVS.

Föreningen har även förnyat hyresavtalet med Slip & Släp.



## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 537 992	1 503 572	1 516 872	1 560 646
Resultat efter fin. poster	-14 164	-38 760	-164 362	-180 642
Soliditet, %	46	46	46	47
Yttre fond	1 786 557	1 605 123	1 506 189	1 368 909
Taxeringsvärde	60 478 000	60 478 000	60 478 000	45 760 000
Bostadsyta, kvm	1 982	1 982	1 982	1 982
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	600	600	600
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 682	5 682	5 682	5 682
Genomsnittlig skuldränta, %	0,71	1,03	0,98	0,40
Belåningsgrad, %	54,92	54,44	54,00	53,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	6 425 450	-	-	6 425 450
Upplåtelseavgifter	1 586 000	-	-	1 586 000
Fond, yttre underhåll	1 605 123	-	181 434	1 786 557
Balanserat resultat	444 208	-38 760	-181 434	224 014
Årets resultat	-38 760	38 760	-14 164	-14 164
<b>Eget kapital</b>	<b>10 022 021</b>	<b>0</b>	<b>-14 164</b>	<b>10 007 857</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	224 014
Årets resultat	-14 164
Totalt	<u>209 850</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	181 434
Att från yttre fond i anspråk ta	-86 252
Balanseras i ny räkning	114 668
	<u>209 850</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 537 992	1 503 565
Rörelseintäkter		13 752	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 551 744</b>	<b>1 503 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 067 449	-1 013 195
Övriga externa kostnader	7	-128 271	-128 002
Personalkostnader	8	-90 042	-86 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 788	-198 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 485 551</b>	<b>-1 425 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66 193</b>	<b>77 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80 357	-116 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 357</b>	<b>-116 395</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 164</b>	<b>-38 760</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 164</b>	<b>-38 760</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	20 506 310	20 686 178
Maskiner och inventarier	11	84 383	104 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 590 693</b>	<b>20 790 481</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 592 093</b>	<b>20 791 881</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 595	20 853
Övriga fordringar	13	183 290	147 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 125	80 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>284 010</b>	<b>249 046</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		948 537	743 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>948 537</b>	<b>743 756</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 232 547</b>	<b>992 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 824 640</b>	<b>21 784 683</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 011 450	8 011 450
Fond för yttre underhåll		1 786 557	1 605 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 798 007</b>	<b>9 616 573</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		224 014	444 208
Årets resultat		-14 164	-38 760
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>209 850</b>	<b>405 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 007 857</b>	<b>10 022 021</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		192 500	192 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>192 500</b>	<b>192 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 262 493	11 262 493
Leverantörsskulder		76 812	76 562
Övriga kortfristiga skulder		40 002	4 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	244 976	226 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 624 283</b>	<b>11 570 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 824 640</b>	<b>21 784 683</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>743 756</b>	<b>793 868</b>
Resultat efter finansiella poster	-14 164	-38 760
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	199 788	198 621
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>185 624</b>	<b>159 861</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 964	-56 363
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 121	-106 685
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>204 781</b>	<b>-3 187</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-46 925
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-46 925</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>204 781</b>	<b>-50 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>948 537</b>	<b>743 756</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Kejsaren 26 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband internetanslutning	65 280	65 280
Hysesintäkter, lokaler	211 548	210 981
Kabel-tv	31 500	31 500
Årsavgifter, bostäder	1 212 072	1 188 312
Övriga intäkter	31 344	7 499
<b>Summa</b>	<b>1 551 744</b>	<b>1 503 572</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	1 750	8 354
Fastighetsskötsel	53 251	63 875
Snöskottning	3 108	4 750
Sotning	13 869	0
Städning	27 341	28 167
Trädgårdsarbete	5 798	9 470
<b>Summa</b>	<b>105 117</b>	<b>114 616</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	99 918	79 503
Underhåll	87 731	131 855
<b>Summa</b>	<b>187 649</b>	<b>211 358</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	49 462	29 754
Sophämtning	64 268	54 896
Uppvärmning	360 331	316 560
Vatten	52 151	49 841
<b>Summa</b>	<b>526 212</b>	<b>451 051</b>



<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	71 716	68 558
Fastighetsförsäkringar	77 506	70 581
Fastighetsskatt	59 845	58 795
Kabel-TV	38 746	38 237
Övrigt	659	0
<b>Summa</b>	<b>248 472</b>	<b>236 170</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	59 224	56 896
Förbrukningsmaterial	6 784	9 070
IT-kostnader	40	157
Konsultkostnader	7 995	8 600
Kostnader för styrelse/medlemsmöten	4 312	1 695
Revisionsarvoden	25 063	25 375
Serviceavgift medlemsorganisation	10 264	10 314
Övriga förvaltningskostnader	14 589	15 894
<b>Summa</b>	<b>128 271</b>	<b>128 002</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	18 642	15 171
Styrelsearvoden	71 400	70 948
<b>Summa</b>	<b>90 042</b>	<b>86 119</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80 357	116 095
Övriga räntekostnader	0	300
<b>Summa</b>	<b>80 357</b>	<b>116 395</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 386 906	22 386 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 386 906</u>	<u>22 386 906</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 700 728	-1 520 859
Årets avskrivning	-179 868	-179 869
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 880 596</u>	<u>-1 700 728</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>20 506 310</u></b>	<b><u>20 686 178</u></b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 478 000	19 478 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>60 478 000</b>	<b>60 478 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	199 185	152 260
Inköp	0	46 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>199 185</u>	<u>199 185</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-94 882	-76 130
Avskrivningar	-19 920	-18 752
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-114 802</u>	<u>-94 882</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>84 383</u></b>	<b><u>104 303</u></b>
<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Aktier och andelar i koncernen	1 400	1 400
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	154 480	134 303
Övriga fordringar	28 810	13 596
<b>Summa</b>	<b>183 290</b>	<b>147 899</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	5 999	0
Försäkringspremier	39 733	37 774
Förvaltning	15 117	0
Kabel-TV	9 970	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 306	42 520
<b>Summa</b>	<b>86 125</b>	<b>80 294</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek		0,625 %	9 312 493	9 312 493
Swedbank Hypotek		0,641 %	1 950 000	1 950 000
<b>Summa</b>			<b>11 262 493</b>	<b>11 262 493</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 262 493</i>	<i>11 262 493</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	5 770	0
Förutbetalda avgifter/hyror	131 836	129 957
Uppvärmning	53 686	42 437
Utgiftsräntor	5 474	7 136
Vatten	8 655	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 555	47 111
<b>Summa</b>	<b>244 976</b>	<b>226 641</b>

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 013 000	12 013 000
<b>Summa</b>	<b>12 013 000</b>	<b>12 013 000</b>

### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Översyn av uppvärmningsproblem i vissa lägenheter inför kommande byte av fjärrvärmecentral har påbörjats. Inventering av vinds- och källarförråden.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
E K Krutmeijer Braunerhjelm  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Fanny Margareta Jonsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nils Magnus Birger Christensson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pontus De Wolfe  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26



Deloitte

Jonas Lindgren

Revisor, **Auktoriserad**

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

ID: 62568ce932db447d6d7934a5

Finalized at: 2022-04-13 15:44

Title: Brf Kejsaren 26, 716418-7929 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: fed34875c5a7293e7cb2706869e87b8d1e0d3ccbe0e3586d4c55e8c34fec9dda

Initiated by: eva.krutmeijer@gmail.com (eva.krutmeijer@gmail.com) via Kejsaren 26 716418-7929

## Signees:

- Pontus De Wolfe signed at 2022-04-13 11:41 with Swedish BankID (19810205-xxxx)
- Nils Magnus Birger Christensson signed at 2022-04-13 14:12 with Swedish BankID (19501007-xxxx)
- Fanny Margareta Jonsson signed at 2022-04-13 13:08 with Swedish BankID (19910428-xxxx)
- Eva K E Krutmeijer Braunerhjelm signed at 2022-04-13 15:44 with Swedish BankID (19651218-xxxx)

h

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kejsaren 26  
organisationsnummer 716418-7929

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 och kassaflöde 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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas 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 utifrån 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Östersund den 26 april 2022

Deloitte AB



Jonas Lindgren  
Auktoriserad revisor