2019
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kejsarörnen

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen PLOMBEN ga:3. Föreningens andel är 47,7 procent. Samfälligheten förvaltar vägskötsel: Margaretha Krooks gata.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg som belastar föreningen. Dessutom servitut alt. ledningsrätt avseende allmänna ledningar som eventuellt kommer att belasta föreningen samt servitut avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar som eventuellt kommer att belasta föreningen.

Styrelsen

Johan Esbjörn Klareskog Larsson	Ordförande	
Aghdas Khamseh Yekta	Ledamot	
Beatrice Sofie Majlöv Linder	Ledamot	
Henry Ivar Milestad	Ledamot	
Tony Larsson	Ledamot	Avgick på egen begäran
Åsa Susanna Dahlfors	Suppleant	
Sally Hilda Fogelberg	Suppleant	
Maria Sannes Lande	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ella Bladh	Huvudansvarig revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ingrid Belin
Maud Trad Sayyeda

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plomben 1	2012	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

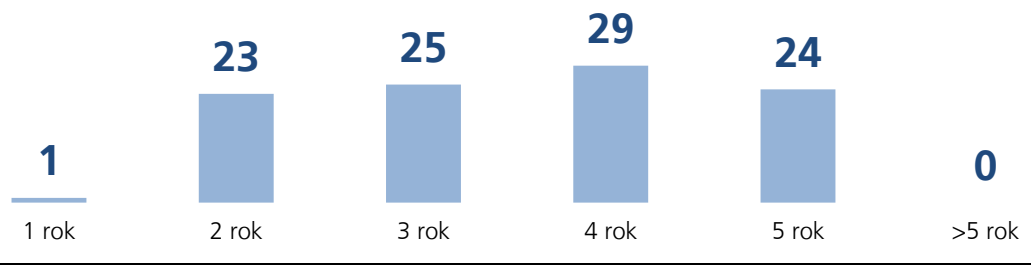
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 488 m², varav 8 626 m² utgör lägenhetsyta och 1 862 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	633 m²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Styrelserum
Garage	60 st bilplatser och 3 st MC-platser
Parkeringsplatser	6 st parkeringsplatser på Margaretha Krooks Gata
Gästparkeringsplatser	2 st bokningsbara parkeringsplatser på Margaretha Krooks Gata

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Varmvattenavläsning	Minol Mätteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning av gemensamma utrymmen	Keab Service
Mark- och trädgårdsskötsel inkl snöröjning och sandning	Peab
Internet och TV	TeliaSonera
Fjärrvärme	Fortum/Sthlm Exergi
Fastighetsstyrning och driftlarm	KTC Control AB
Hissar	Kone
Garageport	Una Portar
Återvinning	Veolia/HA Recycling
Larmmottagning/-utryckning - Garageport	Rapid Säkerhet AB
Taksnöskottning och -övervakning	Peab
Parkeringsförvaltning fr.o.m. juli 2018	SBC
Elleverans	Ellevio
Vatten/avlopp/sophämtning	SVOA

Föreningens ekonomi
Föreningen har god ekonomi och extraamorteringar har gjorts varje år vid omförhandling av lånen (rullande 5-års).

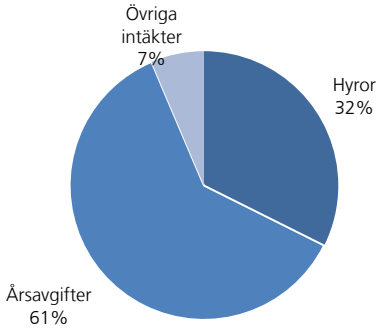
2019 extraamorterades ca 4 Mkr.

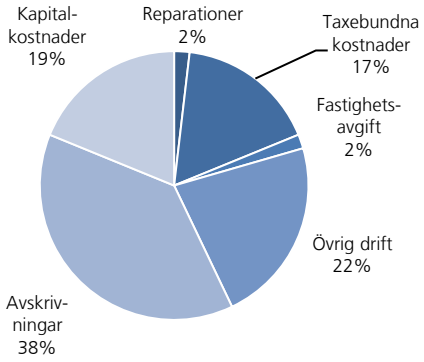
Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet 2012/2013.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 470 020**	**5 296 741**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 821 401	7 747 146
Finansiella intäkter	220	610
Minskning kortfristiga fordringar	0	112 648
Ökning av kortfristiga skulder	0	181 418
	7 821 621	**8 041 823**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 972 015	3 086 990
Finansiella kostnader	1 274 662	1 642 550
Ökning av kortfristiga fordringar	120 397	0
Minskning av långfristiga skulder	4 027 348	3 139 004
Minskning av kortfristiga skulder	288 492	0
	8 682 914	**7 868 544**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 608 727**	**5 470 020**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-861 294**	**173 279**

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.
Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

"Bevattningsgruppen" har fortsatt att förtjänstfullt vattna träd och växter vid behov.

Slamsugning av samtliga utomhusbrunnar genomförd.

Container för grovsopor uppställd en vecka i maj och en vecka i november.

Utökad frekvens på tömning av återvinningskärlen för kartong och plast.

Fortsatt uppfräschning av uthyrningslokalen/styrelserummet.

En arbetsgrupp tillsatt för att utreda möjligheterna att installera laddplatser för elbilar.

Kantskydd monterade på elskåpen i trapphusen

Brytskydd installerat på porten Instrumentvögen 30.

Förvaringslådor för leksaker har anskaffats till gårdarna.

Behagligare ljuskällor monterade i gatubelysningen på Margaretha Krooks gata.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	555	556	556	556
Hyror/m² hyresrättsyta	950	947	952	909
Lån/m² bostadsrättsyta	10 032	10 499	10 863	11 149
Elkostnad/m² totalyta	38	30	31	30
Värmekostnad/m² totalyta	45	57	44	41
Vattenkostnad/m² totalyta	15	18	17	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	122	157	187	213
Soliditet (%)	80	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	969	412	482	206
Nettoomsättning (tkr)	7 793	7 732	7 286	7 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 626 m² bostäder och 1 862 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	165 746 000	0	0	165 746 000
Upplåtelseavgifter	190 004 000	0	0	190 004 000
Fond för yttre underhåll	1 369 766	0	215 650	1 154 116
S:a bundet eget kapital	**357 119 766**	**0**	**215 650**	**356 904 116**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 117 178	0	196 467	920 711
Årets resultat	968 844	968 844	-412 117	412 117
S:a fritt eget kapital	**2 086 022**	**968 844**	**-215 650**	**1 332 828**
S:a eget kapital	**359 205 788**	**968 844**	**0**	**358 236 944**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	968 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 117 178
summa balanserat resultat	**2 086 022**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 650
att i ny räkning överförs	**1 870 372**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 793 448	7 731 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 953	15 575
Summa rörelseintäkter		**7 821 401**	**7 747 146**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 514 985	-2 643 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 929	-231 190
Personalkostnader	Not 6	-219 101	-211 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 606 100	-2 606 100
Summa rörelsekostnader		**-5 578 115**	**-5 693 090**
RÖRELSERESULTAT		**2 243 286**	**2 054 056**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220	610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 274 662	-1 642 550
Summa finansiella poster		**-1 274 442**	**-1 641 940**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**968 844**	**412 117**
ÅRETS RESULTAT		**968 844**	**412 117**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	442 402 400	445 008 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**442 402 400**	**445 008 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**442 402 400**	**445 008 500**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		972	802
Övriga fordringar	Not 9	4 673 600	3 528 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	194 116	90 246
Summa kortfristiga fordringar		**4 868 688**	**3 619 680**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		96 167	2 086 072
Summa kassa och bank		**96 167**	**2 086 072**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 964 855**	**5 705 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**447 367 255**	**450 714 252**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 750 000	355 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 369 766	1 154 116
Summa bundet eget kapital		**357 119 766**	**356 904 116**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 117 178	920 711
Årets resultat		968 844	412 117
Summa fritt eget kapital		**2 086 022**	**1 332 828**
SUMMA EGET KAPITAL		**359 205 788**	**358 236 944**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	86 535 416	90 562 764
Summa långfristiga skulder		**86 535 416**	**90 562 764**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		176 745	374 195
Skatteskulder		259 080	285 280
Övriga skulder		34 342	70 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 155 885	1 184 550
Summa kortfristiga skulder		**1 626 052**	**1 914 544**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**447 367 255**	**450 714 252**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	4 789 637	4 793 198
Hyror lokaler momspliktiga	1 769 014	1 763 543
Hyror parkering moms	0	-300
Hyror parkering	35 817	334 919
Hyror garage	726 960	364 230
Bredbandsintäkter	282 513	282 744
Varmvattenintäkter	161 557	166 271
Gemensamhetslokal	27 900	26 900
Öresutjämning	51	66
	7 793 448	**7 731 571**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Fakturerade kostnader moms	24 325	15 575
Försäkringsersättning	3 328	0
Övriga intäkter	300	0
	27 953	**15 575**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	83 868	81 060
Fastighetsskötsel beställning	10 831	10 742
Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 656	53 907
Fastighetsskötsel gård beställning	17 985	1 550
Snöröjning/sandning	91 117	130 989
Städning entreprenad	83 794	91 752
Städning enligt beställning	26 000	24 188
Mattvätt/Hyrmattor	100 850	96 521
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 388
Hissbesiktning	6 941	9 255
Myndighetstillsyn	2 360	4 520
Gemensamma utrymmen	0	3 814
Garage	4 000	41 449
Sophantering	18 903	0
Gård	20 693	1 473
Serviceavtal	96 832	48 429
Förbrukningsmateriel	9 229	93 344
Störningsjour och larm	0	7 100
Brandskydd	0	2 870
	635 060	**778 351**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	13 052
Lokaler	0	1 600
Förskola	11 661	32 865
Sophantering/återvinning	0	27 313
Lås	16 168	16 749
VVS	23 734	0
Värmeanläggning/undercentral	16 359	24 787
Ventilation	25 699	12 635
Hiss	7 241	18 224
Fasad	0	5 355
Mark/gård/utemiljö	0	2 745
Garage/parkering	11 405	748
Skador/klotter/skadegörelse	15 222	2 976
Vattenskada	3 394	0
	130 883	**159 048**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	17 969	0
Ventilation	30 021	0
Garage/parkering	3 494	0
	51 484	**0**
Taxebundna kostnader		
El	398 965	315 036
Värme	472 977	595 508
Vatten	160 040	185 141
Sophämtning/renhållning	117 965	81 069
Grovsopor	4 290	7 256
	1 154 236	**1 184 010**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	128 436	89 556
Självrisk	9 100	0
Bredband	289 346	290 332
	426 882	**379 888**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**116 440**	**142 640**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 514 985**	**2 643 938**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	9 198	7 770
Juridiska åtgärder	0	17 500
Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
Revisionsarvode inklusive rådgivning	43 128	41 990
Föreningskostnader	20 718	16 789
Styrelseomkostnader	3 280	0
Fritids- och trivselkostnader	295	785
Förvaltningsarvode	134 778	121 751
Administration	10 252	6 531
Korttidsinventarier	7 120	0
Konsultarvode	0	8 639
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 460	7 310
	237 929	**231 190**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	172 000	168 350
Sociala kostnader	47 101	43 513
	219 101	**211 863**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	2 606 100	2 606 100
	2 606 100	**2 606 100**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	458 200 000	458 200 000
Utgående anskaffningsvärde	**458 200 000**	**458 200 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 191 500	-10 585 400
Årets avskrivningar enligt plan	-2 606 100	-2 606 100
Utgående avskrivning enligt plan	**-15 797 600**	**-13 191 500**
Planenligt restvärde vid årets slut	**442 402 400**	**445 008 500**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 468 016	145 468 016
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 200 000	162 200 000
Taxeringsvärde mark	93 444 000	65 064 000
	271 644 000	**227 264 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	260 000 000	213 000 000
Lokaler	11 644 000	14 264 000
	271 644 000	**227 264 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	157 803	144 684
Momsavräkning	1 874	0
Klientmedel hos SBC	4 512 559	3 383 948
Fordringar kreditfakturor	1 364	0
	4 673 600	**3 528 632**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Försäkring	154 290	77 006
Snöröjning/sandning	32 226	5 780
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 600	7 460
	194 116	**90 246**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Vid årets början	1 154 116	938 466
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	215 650	215 650
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 369 766**	**1 154 116**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	15 300 000	0	2024-03-30
Handelsbanken	1,180 %	18 974 884	18 974 884	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	16 960 532	16 960 532	2021-04-30
Handelsbanken	1,480 %	18 000 000	18 000 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,480 %	17 300 000	17 300 000	2023-04-30
Nordea	2,650 %	0	19 327 348	2019-04-17
Summa skulder till kreditinstitut		**86 535 416**	**90 562 764**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		86 535 416	**90 562 764**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 535 416 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	102 500 000	102 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	7 542	7 646
El	39 290	22 893
Värme	54 185	100 150
Sophämtning	11 094	0
Extern revisor	36 000	36 000
Arvoden	116 745	113 095
Sociala avgifter	32 700	31 700
Ränta	196 166	256 686
Avgifter och hyror	657 826	605 119
Snöröjning/sandning	4 336	11 262
	1 155 884	**1 184 550**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Montering av elektrisk portöppning på Instrumentvägen 30.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer i nuläget att påverkan på föreningen är mycket begränsad.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 16 / 4 2020

Johan Esbjörn Klareskog Larsson
Ordförande

Aghdas Khamseh Yekta
Ledamot

Beatrice Sofie Majlöv Linder
Ledamot

Henry Ivar Milestad
Ledamot

Maria Sannes Lande
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen, org.nr 769623-6434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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. Risken 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

pwc

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 Bostadsrättsföreningen Kejsarörnen för år 2019 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 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 20 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 778 000	4 789 637	4 793 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 795 000	1 769 014	1 763 000
Hyror parkering	36 000	35 817	36 000
Hyror garage	723 000	726 960	727 000
Bredbandsintäkter	281 000	282 513	282 000
Varmvattenintäkter	193 000	161 557	190 000
Gemensamhetslokal	35 000	27 900	35 000
Öresutjämning	0	51	0
Fakturerade kostnader moms	0	24 325	0
Försäkringsersättning	0	3 328	0
Övriga intäkter	0	300	0
	7 841 000	**7 821 401**	**7 826 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-85 000	-83 868	-81 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-10 831	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-57 000	-61 656	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-17 985	-30 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-91 117	-190 000
Städning entreprenad	-96 000	-83 794	-94 000
Städning enligt beställning	-30 000	-26 000	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-101 000	-100 850	-98 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-6 941	-9 500
Myndighetstillsyn	-5 000	-2 360	0
Bevakning	0	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-12 000	0	-10 000
Garage	-40 000	-4 000	-80 000
Sophantering	-15 000	-18 903	-15 000
Gård	-20 000	-20 693	-6 000
Serviceavtal	-140 000	-96 832	-130 000
Förbrukningsmateriel	-62 000	-9 229	-120 000
Störningsjour och larm	-7 000	0	-6 000
Brandskydd	-3 000	0	-3 000
	-899 000	**-635 060**	**-977 500**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Förskola	0	-11 661	0
Lås	0	-16 168	0
VVS	0	-23 734	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 359	0
Ventilation	0	-25 699	0
Hiss	0	-7 241	0
Garage/parkering	0	-11 405	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 222	0
Vattenskada	0	-3 394	0
	-200 000	**-130 883**	**-200 000**
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-17 969	0
Ventilation	0	-30 021	0
Garage/parkering	0	-3 494	0
	0	**-51 484**	**0**

Taxebundna kostnader			
El	-360 000	-398 965	-335 000
Värme	-550 000	-472 977	-480 000
Vatten	-186 000	-160 040	-174 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-117 965	-85 000
Grovsopor	-8 000	-4 290	-8 000
	-1 204 000	**-1 154 236**	**-1 082 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-220 000	-128 436	-104 000
Självrisk	0	-9 100	0
Bredband	-303 000	-289 346	-292 000
	-523 000	**-426 882**	**-396 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-145 000	-116 440	-145 000
	-145 000	**-116 440**	**-145 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-9 000	-9 198	-8 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 700	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-43 128	-30 000
Föreningskostnader	-17 000	-20 718	-17 000
Styrelseomkostnader	0	-3 280	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-295	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-138 000	-134 778	-135 000
Administration	-10 000	-10 252	-9 000
Korttidsinventarier	0	-7 120	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 460	-7 400
	-215 000	**-237 929**	**-215 400**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-175 000	-172 000	-168 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-47 101	-54 000
	-229 000	**-219 101**	**-222 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 607 000	-2 606 100	-2 606 100
	-2 607 000	**-2 606 100**	**-2 606 100**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-6 022 000**	**-5 578 115**	**-5 844 000**
RÖRELSERESULTAT	**1 819 000**	**2 243 286**	**1 982 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	220	0
Låneräntor	-1 300 000	-1 274 558	-1 510 000
Räntekostnader skattekonto	0	-104	0
	-1 300 000	**-1 274 442**	**-1 510 000**
RESULTAT	**519 000**	**968 844**	**472 000**

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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE