

Årsredovisning

för

Brf Kejsarinnan

769608-3067

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kejsarinnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnad

- Föreningen förvärvade fastigheten Kejsaren 25 av Svenska Bostäder i oktober 2008.
- Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Föreningens byggnad utgörs av ett fyravåningshus (gatuplan + plan 1-3) med för närvarande 17 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lokaler (varav 2 butikslokaler) som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 1 st 3,5 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Utfört underhåll

År	Utfört underhåll
2024	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och stamspolning.
2023	Endast smärre saker
2022	Uppgraderat (bytt allt innandöme) mekaniska ventilationssystemet (lokalerna)
2022	Genomgång och åtgärder av fastighetens samtliga radiatorer (värmeelement)
2021	Renovering samtliga fönster och gemensamma dörrar och port
2019	Planteringar nya gården
2019	Stamspolning av samtliga stammar
2018	Gårdsrenovering inklusive byte av källartak till ventilationsanläggningen för de kommersiella lokalerna
2018	Genomfört OVK. Nya ventilationskanaler till lokalerna
2017	Byte av Undercentral (aggregatet som hanterar fjärrvärme). Åtgärder taksäkerhet

Planerat underhåll

År	Planerat underhåll
2025	Inga större åtgärder planerade

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning sköts i största möjliga mån med interna resurser. När det krävs så köps externa tjänster in.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

- Freebird Entertainment AB till 2027-12-31, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.
- Anthon Wallon AB (kläddesign) till 2027-12-31, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.
- Utrymme i källaren är uthyrt till Brush Music till 2027-04-30, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.

Föreningsfrågor

Informationen skrivs gemensamt av styrelsen och ekonomisk förvaltare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-19.

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under 2024 har två överlåtelse skett.

Under 2024 har en lägenhet varit uthyrd i andra hand.

Sedan april 2015 gäller en avgift på 1/10 prisbasbelopp per år för uthyrning i andra hand (se nya stadgarna).

Vid lägenhetsöverlåtelse under 2024 kommer köparen att debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 (2,5% prisbasbelopp) kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr (1% prisbasbelopp).

Avtal (inklusive teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen hade vid utgången av 2024 följande väsentliga avtal:

Folksam (försäkringsgivare för Bostadsrätternas fastighetsförsäkring)

Stockholm Vatten och Avfall (vatten och hushållssopor)

Fortum (el)

Stockholm Exergi (fjärrvärme)

ViRedo, Ekonomisk förvaltning

Stockholms Stadsnät (internet)

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman och den därpå följande styrelsekonstitueringen haft följande sammansättning:

Adam Reuterskiöld Ordförande (vald på 2 år stämman 2024)

Clara Fraenkel Ledamot (vald på 2 år stämman 2023)

Marko Kinnunen Ledamot (vald på 2 år stämman 2024)

Henrik Wirlée Ledamot (vald på 2 år stämman 2024)

Agnes Sävenstedt Suppleant (vald på 2 år stämman 2024)

Oskar Andersson Suppleant (vald på 2 år stämman 2023)

För styrelsearbetet gäller:

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under 2024 hållit fem protokollförda sammanträden.
- Styrelsearvodet har under verksamhetsåret varit 0 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Per Artvin, 242 Revision.

Valberedning

Sofia Wirlée och Erik Landell

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyresintäkter

Medlemmarnas avgifter höjdes med 10% från och med 1 januari 2023 och med 5 % från och med 1 januari 2024. Med de höjningarna är föreningens årsavgifter i genomsnitt 566 kr per kvm.

Bashyran (inkl värme, vatten och hushållssopor, ex fastighetsskatt, ex moms) för lokalerna i gatuplanet är i genomsnitt 3 400 kr per kvm och år.

Fastighetsbeskattning

Fastigheten utgör hyreshusenhet.

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 630 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde belöpande på bostäder.

Föreningen erlägger fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Budget för nästa år

Budget 2025 består av dessa huvudsakliga poster:

- Driftskostnader (värme etc): 700 tkr
- Räntor och amorteringar 329 tkr (250 tkr respektive 79 tkr)
- Underhåll och investeringar: 360 tkr
- Intäkter: 1 385 tkr. Varav lokalhyror (ex fastighetsskatt, ex moms) 605 tkr; medlemsavgifter: 780 tkr)

Flerårsöversikt (obligatoriska nyckeltal)

Bokföringsnämnden kräver att bostadsrättsföreningar redovisar ett antal (7) nyckeltal, de ska redovisas i tabellform med redovisat år och tre historiska år.

Årsavgiften per kvm upplåten som bostadsrätt

År	2022	2023	2024
Kr/kvm/år	494	542	566

Skuldsättning per kvm yta (boyta + lokalyta)

Sedan 2022 hyrs mer av källaren hyrs ut som lokal. Under 2024 amorterade vi mycket.

År	2022	2023	2024
Kr/kvm	4763	4620	4149

Skuldsättning per kvm upplåten som bostadsrätt

Dvs endast räkna skuld per kvm bostadsrätt (inte räkna med lokalerna).

År	2022	2023	2024
Kr/kvm	5555	5388	4839

Sparande per kvm (boyta + lokalyta)

Amortering är en form av sparande, men det syns inte i detta nyckeltal. Vi har amorterat mycket stort belopp under 2024, det drar ner resultatet som drar ner detta nyckeltal för 2024.

År	2022	2023	2024
Kr/kvm/år	278	261	278

Räntekänslighet

Mäts i hur många procent som årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet.

År	2022	2023	2024
	11,2%	9,9%	8,5%

Fastighetens energikostnad per kvm (värme, el och vatten)

År	2022	2023	2024
Kr/kvm/år	194	195	211

Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter

Det är inte ovanligt med föreningar som har 100% (dvs inte har intäkter från lokaler). Våra lokaler är populära att hyra, dvs vi ser liten risk för att lokalintäkterna skulle falla bort.

År	2022	2023	2024
	60%	62%	58%

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ViRedo AB för perioden 2025-01-01 tom 2025-12-31 och löper med 3 månaders uppsägningstid, 12 månaders förlängning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 495	1 358	1 270	1 181
Resultat efter finansiella poster	279	241	128	-564
Soliditet (%)	85	83	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	566	542	476	466
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 143	4 620		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 832	5 388		
Sparande per kvm (kr/kvm)	284	261		
Räntekänslighet (%)	9	10		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	195		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	58		

Bostadsrättsyta 1 486 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 917 000	14 797 001	1 383 420	-6 849 786	241 421	40 489 056
Disposition av föregående års resultat:				241 421	-241 421	0
Fond för yttre underhåll			117 657	-117 657		0
Årets resultat					279 387	279 387
Belopp vid årets utgång	30 917 000	14 797 001	1 501 077	-6 726 022	279 387	40 768 443

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 726 022
årets vinst	279 387
	-6 446 635

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	117 657
i ny räkning överföres	-6 564 292
	-6 446 635

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 494 924	1 357 850
Övriga rörelseintäkter	2	4 983	23 044
Summa rörelseintäkter		1 499 907	1 380 894
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-718 102	-722 586
Personalkostnader	4	-14 580	-10 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-211 047	-211 047
Summa rörelsekostnader		-943 729	-943 728
Rörelseresultat		556 178	437 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 557	3 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 348	-199 106
Summa finansiella poster		-276 791	-195 745
Resultat efter finansiella poster		279 387	241 421
Resultat före skatt		279 387	241 421
Årets resultat		279 387	241 421

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 672 227	47 883 274
Summa materiella anläggningstillgångar		47 672 227	47 883 274
Summa anläggningstillgångar		47 672 227	47 883 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		69 373	27 106
Övriga fordringar		1 416	4 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 163	0
Summa kortfristiga fordringar		90 952	31 483
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 074	850 146
Summa kassa och bank		474 074	850 146
Summa omsättningstillgångar		565 025	881 628
SUMMA TILLGÅNGAR		48 237 252	48 764 902

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 917 000	30 917 000
Upplåtelseavgifter	14 797 001	14 797 001
Fond för yttre underhåll	1 501 077	1 383 420
Summa bundet eget kapital	47 215 078	47 097 421

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 726 022	-6 849 786
Årets resultat	279 387	241 421
Summa fritt eget kapital	-6 446 635	-6 608 365
Summa eget kapital	40 768 443	40 489 056

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	1 579 100	2 185 500
Summa långfristiga skulder	1 579 100	2 185 500

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	5 601 233	5 820 800
Leverantörsskulder	49 211	41 413
Skatteskulder	6 211	14 778
Övriga skulder	47 098	36 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 955	176 934
Summa kortfristiga skulder	5 889 709	6 090 346

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 237 252

48 764 902

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	279 387	241 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	211 047	211 047
Betald skatt	-5 606	919

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

484 828 453 387

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-42 267	228 110
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 163	15 167
Förändring av leverantörsskulder	7 798	20 110
Förändring av kortfristiga skulder	19 699	-169 386

Kassaflöde från den löpande verksamheten

449 895 547 388

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-825 967	-247 950
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-825 967 -247 950

Årets kassaflöde

-376 072 299 438

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	850 146	550 707
Likvida medel vid årets slut	474 074	850 146

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	50-200

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	812 970	777 342
Bredband	27 540	27 540
Hyror lokaler	605 584	503 513
Avgifter andrahandsuthyrning	5 250	3 938
Fastighetsskatt lokal	43 580	45 517
Övriga intäkter	4 983	23 044
	1 499 907	1 380 894

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	-33 925	-37 879
Värme	-283 844	-259 147
Vatten och avlopp	-48 042	-40 541
Renhållning och städning	-17 779	-57 975
Reparation och underhåll av fastighet	-51 258	-58 467
Fastighetsskötsel och förvaltning	-8 743	-8 743
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-73 060	-72 363
Kabel-TV	-4 223	-4 016
Fastighetsförsäkringspremier	-59 953	-60 207
Ersättningar till revisor	-19 625	-18 625
Redovisningstjänster	-52 778	-48 710
Övriga kostnader	-64 872	-55 913
	-718 102	-722 586

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-14 580	-10 094

Inget arvode har utgått till styrelsen men löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 962 019	50 962 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 962 019	50 962 019
Ingående avskrivningar	-3 078 745	-2 867 698
Årets avskrivningar	-211 047	-211 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 289 792	-3 078 745

Utgående redovisat värde	47 672 227	47 883 274
Taxeringsvärden byggnader	24 343 000	24 343 000
Taxeringsvärden mark	43 810 000	43 810 000
	68 153 000	68 153 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Löst	0	-1 500 000
Lån 584964 villkorsändras 2025-02-04 , ränta 3,940 %	-601 233	-800 000
Lån 584784 villkorsändras 2025-02-04 , ränta 3,940 %	-2 064 000	-2 064 000
Löst	0	-1 456 800
Lån 18254 villkorsändras 2026-04-17 , ränta 3,780 %	-1 639 100	-2 185 500
Lån 07346 villkorsändras 2025-12-30 , ränta 3,090 %	-2 876 000	0
	-7 180 333	-8 006 300
Kortfristiga skulder	-5 601 233	-8 006 300

*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Not 8 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Adam Reuterskiöld
Styrelseledamot-Ordförande

Clara Fraenkel
Styrelseledamot

Henrik Wirlée
Styrelseledamot

Marko Kinnunen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin
Auktoriserad revisor
242 Revision