

# Årsredovisning

---

## *Kejsarkronan 14 Fastighet ek. förening*

769637-6719

Styrelsen för Kejsarkronan 14 Fastighet ek. förening får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bedriver verksamhet genom uthyrning av lokaler i den eget ägda fastigheten Kejsarkronan 40, Stockholm. Detta är föreningens tredje räkenskapsår.

Fastigheten omfattar en yta av 466 kvm som utgörs av två lokaler vilka hyrs ut för restaurangverksamhet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lokalhyresgäst	Verksamhet	Yta
Restaurang Tranan Odenplan AB	Restaurang och bar	466 kvm

#### Genomförda underhålls- och renoveringsåtgärder

Under 2022 har följande underhålls- och renoveringsåtgärder genomförts:

- Relining av avloppssystemet

#### Förvaltning, avtal och leverantörer

Förvaltning	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Bostadsförvaltning Sverige AB
Lägenhetsregister	Bostadsförvaltning Sverige AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fastighetsskötsel	Junnifast Fastighetsförvaltning
Städning	Evident Clean AB

Avtal	Leverantör
Underhållsavtal för värmekabel	Dimision AB
Snöskottning med bevakning	Ahlins Plåt AB

#### Styrelsen

Styrelsens sammansättning och medlemmar för perioden 2022-01-01 -- 2022-12-31 har varit:

Siw Rahm	Ordinarie Ledamot (slutade i styrelsen mars 2022)
Sonja di Gleria	Ordinarie Ledamot
Therése Johansson	Ordinarie Ledamot
Hans Strengnell	Ordinarie Ledamot
Laila Gavatin	Suppleant
Christina Sjögård	Suppleant (nyval juni 2022)
Jonas Lundholm	Suppleant (nyval juni 2022)

#### Valberedning

Lovisa Svanberg

#### Revisorer

Martin Hedlund	Ordinarie externrevisor Maneki Revision
Arne Thomessen	Revisorssuppleant

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2022.

 SK Sot

### Medlemsinformation

Medlemsförfarandet regleras genom föreningens stadgar.

För medlemskap krävs även medlemskap i BRF Kejsarkronan 14.

F.n. har varje medlem i genom sin andel i respektive ägd bostadsrätt i BRF Kejsarkronan 14 motsvarande andel i Kejsarkronan 14 Fastighet ek.förening.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	1907-2012
Nettoomsättning	2 141	1 569	1 356
Resultat efter finansiella poster	949	504	39
Soliditet %	11	5	1

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då lokalhyran för en av lokalerna omförhandlats inför 2022.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	30 596	399 787	431 383
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		399 787	-399 787	0
Årets resultat			753 641	753 641
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>430 383</b>	<b>753 641</b>	<b>1 185 024</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	430 383
Årets resultat	753 641
<i>Summa</i>	<i>1 184 024</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 184 024
<i>Summa</i>	<i>1 184 024</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.



## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Hysesintäkter	2 140 718	1 568 553
Övriga rörelseintäkter	3 177	3 039
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 143 895</b>	<b>1 571 592</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	2 -772 497	-717 661
Övriga externa kostnader	3 -213 566	-157 562
Personalkostnader	-	-9 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-74 754	-74 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 060 817</b>	<b>-959 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 083 078</b>	<b>612 457</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-133 886	-108 474
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-133 886</b>	<b>-108 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>949 192</b>	<b>503 983</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>949 192</b>	<b>503 983</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-195 551	-104 196
<b>Årets resultat</b>	<b>753 641</b>	<b>399 787</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 251 204	7 325 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 251 204	7 325 958
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 251 204</b>	<b>7 325 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 656	96 404
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		206 656	96 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 909 074	1 073 135
<i>Summa kassa och bank</i>		2 909 074	1 073 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 115 730</b>	<b>1 169 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 366 934</b>	<b>8 495 514</b>

TS Sk JH

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 000	1 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	430 383	30 596
Årets resultat	753 641	399 787
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 184 024</i>	<i>430 383</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 185 024</b>	<b>431 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 387 500
Leverantörsskulder		119 773
Skatteskulder		593 747
Övriga skulder		79 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 001 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 181 910</b>	<b>8 064 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 366 934</b>	<b>8 495 514</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01  
2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 083 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	74 754
Erlagd ränta	-133 886
Betald inkomstskatt	-195 551
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>828 395</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-110 236
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 192 780

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 910 939**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-75 000
--------------------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -75 000**

**Årets kassaflöde 1 835 939**

**Likvida medel vid årets början 1 073 135**

**Likvida medel vid årets slut 2 909 074**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

### Not 2 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	30 736	22 336
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	10 659	107 762
Reparation/underhåll lås	16 572	35 499
Reparation/underhåll installationer	34 692	30 437
Reparation/underhåll markytor, utemiljö	3 167	14 348
Reparation/underhåll snöröjning och halkbekämpning	13 341	28 520
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	3 496	–
Planenligt underhåll installationer	157 369	–
Städning	10 515	–
Övriga avtal fastighetsskötsel	3 467	–
El	15 268	18 623
Fjärrvärme	147 036	212 945
Vatten och avlopp	71 463	83 392
Sophantering	80 805	990
Fastighetsförsäkring	21 913	20 808
Fastighetsskatt	152 000	142 000
	<b>772 499</b>	<b>717 660</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga förvaltningskostnader	13 313	1 318
Redovisningstjänster	40 377	40 215
Konsult / transaktionskostnader	141 218	97 480
Bankkostnader	1 657	1 550
Revisionsarvode	17 000	17 000
	<b>213 565</b>	<b>157 563</b>



Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 475 468	7 475 468
	Utgående anskaffningsvärden	7 475 468	7 475 468
	Ingående avskrivningar	-149 510	-74 755
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-74 754	-74 755
	Utgående avskrivningar	-224 264	-149 510
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 251 204</b>	<b>7 325 958</b>

Taxeringsvärde byggnad: 6 800 000

Taxeringsvärde mark: 8 400 000

Not 5	Övriga skuld till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek 3,445%, bundet tom 2023-06-28	-7 387 500	-7 462 500
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 387 500	7 462 500
		<b>0</b>	<b>0</b>

Lånet förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfalldagen.

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 500 280	7 500 280
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 280</b>	<b>7 500 280</b>


UNDERSKRIFTER

Stockholm den 10 maj 2023



Hans Stregnell



Therése Johansson



Sonja Di Gleria

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2023



Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förening, org.nr 769637-6719

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förening för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förenings finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förening enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### [Annan information än årsredovisningen]

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av [rapport X (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna)].

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.]

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag

- drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förening för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kejsarkronan 14 Fastighet Ekonomisk förening enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

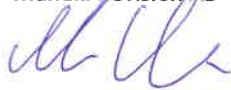
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2023-05-15

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor