



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18

och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är upplåten med tomträtt, och kan tidigast sägas upp 2025-11-01 intill vilken dag avgäldsperioden går ut och avgälden ska vara omförhandlad.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 228 kvm och 64 bostadsrätter om 4 708 kvm, totalt 4 936 kvm för bostäderna.

Föreningar har 8 lokaler om 787 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 723 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Elisabeth Östman	Ordförande
Johan Hökmark	Styrelseledamot
Anders Bergquist	Styrelseledamot
Hans Mellin	Styrelseledamot
Isabel Johnson	Styrelseledamot
Jennie Knubbe Ringhag	Styrelseledamot

Per-Erik Pilestad Suppleant
Patrik Wahlgren Suppleant

Valberedning

Lena Nettelblatt
Eva Sartorius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karolina Lövström	Revisor	BDO
Tore Lidbom	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-16. Reviderade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Byte av stammar i gårdshus - Omfattande renovering av hela gårdshuset
Putsning av fasad
- 2003** ● Målning av tak - Renovering och målning av samtliga yttertak
- 2004** ● Målning av trappuppgångar - Målning sv samtliga trappuppgångar
- 2005** ● Målning av fönster - Utvändig målning av samtliga fönster
Nya portar - Ny port mot gatan samt i gathuset, port A och B
- 2006** ● Gathusets vind - Lägenheter, två stycken, färdigställda i föreningens regi
- 2007** ● Tvättstugan - Totalrenovering samt nya maskiner
- 2007-2009** ● Gårdshusets vind - Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
- 2007-2010** ● Trädgården - Förnyelsearbete trädgården
- 2008-2009** ● Installation av bergvärme - Installation och intrimning av anläggning
- 2009** ● Föreningslokal - Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
- 2010** ● Installation snörasskydd - Säkerhetsåtgärd på tak

- 2010** ● Installation vattenmätare - Individuell varmvattenavläsning
- 2011-2012** ● Ventilation - Omfattande översyn
- 2012-2013** ● Renovering av förskolans gård
- 2013** ● Installation av fibernät - Bredband från Ownit
- 2015** ● Sanering av gårdshuset, mögelskada - Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
Trädvård - Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
- 2016** ● Ventilationsunderhåll - Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Filmning och spolning av avloppsstammar - Gathus och gårdshus
OVK - Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Radonmätning - Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
- 2016-2017** ● Dränering av gårdshus, samt nytt golv i föreningslokal. - Utförd av Lawab.
- 2017** ● Ventilation - Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utfört av Inventprojekt.
Källardörrar - Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
Tvättstuga - Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
- 2017-2018** ● Hyreslägenheter - Besiktning och renovering
- 2018** ● Tvättstuga - Sanering av fuktskada i taket.
Cykelställ - Nya cykelställ monterade.
Rökluckor - Nya rökluckor i gathuset.
Takarbeten - Nyinstallation av taksäkerhet samt utbyte av takvärme på gårdshuset, på gathuset ny taksäkerhet för att följa framtida lagstiftning.
Råttspärr - Råttspärr installerad i avloppet.
- 2018-2019** ● Bergvärmeanläggning - Utredning av Atwork Consulting.
- 2019** ● Trappuppgångar C D o F - Målning
Tvättstuga - Ny takbelysning
Trappuppgångar - Nya namntavlor
Styrelserum - Omlagt golv p.g.a. vattenskada
Tvättstuga - Ny tvättpelare PODAB
- 2020** ● Samtliga fönster - Renovering och målning
Förskolan - Renovering av förskolans lokaler.
Gathus - Byte av belysning trappuppgång
Avloppsstammar - Stamspolning
- 2021** ● Avloppsstammar - Stambyte. liggande stammar källare gårds- och gathus
Byte av golvbrunn i skyddsrum

2021-2022 ● Målning gårdshus & gathustak

2022 ● Fasadenovering - Gårdshus

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riddarsporrens Samfällighetsförening, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i en samfällighet för sopsugsanläggning som sköter hushållsavfall, så därför har vi dispens till halvårsskiftet 2024 innan vi åläggs att sortera matavfall separat från övrigt avfall.

Alm på gården nedtagen pga almsjuka, nytt träd planterat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

From 1 januari 2024 höjdes avgifterna från medlemmarna med 7% för att täcka de kostnadsökningar föreningen fått avseende främst ökade räntekostnader. Ytterligare höjningar är ej planerade.

Omförhandling av lån med rörlig ränta påbörjades under slutet av 2022 och resulterade i lägre räntekostnader för 2023 (lägre räntespread över Stibor). Bundna lån ligger fast med låneförfall över flertal år fram till 2026. Föreningens lån amorterades med 1,45 miljon kronor under 2023. Detta har lett till en lägre belåningsgrad i föreningen.

Likviditeten när föreningen går in i år 2024 bedöms som god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Föreningen ser löpande över avtal för att optimera kostnader och tjänster.

Nytt städavtal resulterade i sänkt kostnad med en längre städ frekvens under sommaren jämfört med vinter månaderna då en högre städ aktivitet krävs.

Entremattor tecknades nytt avtal vilket resulterade i sänkt kostnad.

Snöskottning har under slutet av 2023 och in i 2024 skötts delvis i egen regi vilket sänkt kostnaderna.

Avtalet för trädgårdsskötsel har omförhandlats och ingående tjänster har förtydligats.

Övriga uppgifter

Förhöjda juridiska kostnader noteras pga historiska fel i andelstal som justerats, en försäljning av råvindsyta till medlem samt ett tvistemål. Noteras är att dessa kostnader är av engångskaraktär.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 000 749	5 402 742	5 184 135	4 920 174
Resultat efter fin. poster	-308 717	-6 911 798	-1 055 757	-4 397 136
Soliditet (%)	73	72	79	80
Yttre fond	1 533 313	1 558 894	1 533 313	3 010 952
Taxeringsvärde	259 800 000	259 800 000	238 200 000	238 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 150	5 366	4 107	3 771
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 236	4 414	3 378	3 102
Sparande per kvm totalyta, kr	66	55	102	-93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	167	179	113	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	200	131	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,86	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 146 080 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen strävar efter att ha ett nollresultat avskrivningar inräknade men reparationer och underhåll gjorde att det inte blev så 2023. From 1 januari 2024 höjdes avgifterna från medlemmarna med 7 % för att täcka de kostnadsökningar föreningen fått och med avsikt att ge ett positivt resultat 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	70 075 393	-	-3 271 896	66 803 497
Upplåtelseavgifter	27 793 935	-	4 001 896	31 795 831
Fond, yttre underhåll	1 558 894	-1 558 894	1 533 313	1 533 313
Balkongfond	9 188	-	3 984	13 172
Kapitaltillskott	281 892	-	-	281 892
Balanserat resultat	-23 184 398	-5 352 904	-1 533 313	-30 070 615
Årets resultat	-6 911 798	6 911 798	-308 717	-308 717
Eget kapital	69 623 106	0	425 267	70 048 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 537 302
Årets resultat	-308 717
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 313
Totalt	-30 379 332

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	35 722
Balanseras i ny räkning	-30 343 610

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 000 749	5 402 742
Övriga rörelseintäkter	3	285 259	92 419
Summa rörelseintäkter		6 286 008	5 495 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 138 288	-10 568 803
Övriga externa kostnader	9	-751 320	-496 559
Personalkostnader	10	-260 391	-237 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 253	-705 264
Summa rörelsekostnader		-5 802 252	-12 008 374
RÖRELSERESULTAT		483 757	-6 513 212
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-812 015	-404 717
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 542	4 923
Summa finansiella poster		-792 473	-399 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 717	-6 913 006
ÅRETS RESULTAT		-308 717	-6 913 006

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	92 353 996	92 998 029
Markanläggningar	13	24 650	32 870
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 378 645	93 030 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 378 645	93 030 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 674	0
Kund- och avgiftsfordringar		13 625	17 115
Övriga fordringar	15	3 633 561	3 658 217
Summa kortfristiga fordringar		3 651 860	3 675 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 651 860	3 675 332
SUMMA TILLGÅNGAR		96 030 505	96 706 230

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 881 220	98 151 220
Fond för yttre underhåll		1 533 313	1 558 894
Balkongfond		13 172	9 188
Summa bundet eget kapital		100 427 705	99 719 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 070 615	-23 184 398
Årets resultat		-308 717	-6 911 798
Summa fritt eget kapital		-30 379 332	-30 096 196
SUMMA EGET KAPITAL		70 048 373	69 623 106
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	10 510 000	15 020 000
Summa långfristiga skulder		10 510 000	15 020 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	13 735 000	10 243 750
Leverantörsskulder		303 469	686 987
Skatteskulder		36 497	29 550
Övriga kortfristiga skulder		347 919	197 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 049 247	906 874
Summa kortfristiga skulder		15 472 132	12 064 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 030 505	96 707 438

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 757	-6 513 212
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	652 253	705 264
	1 136 010	-5 807 948
Erhållen ränta	19 542	4 923
Erlagd ränta	-707 580	-341 833
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 971	-6 144 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 850	9 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-186 677	327 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 444	-5 808 538
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	733 984	4 268
Upptagna lån	0	6 015 000
Amortering av lån	-1 018 750	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-284 766	5 934 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	-103 322	125 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 635 761	3 510 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 532 439	3 635 761

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 - 3,33 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 6,6 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 926 573	2 624 983
Hysesintäkter bostäder	341 519	325 237
Hysesintäkter lokaler	8 612	8 500
Hysesintäkter lokaler, moms	2 280 671	2 306 042
Hysesintäkter förråd	3 000	2 200
Deb. fastighetsskatt, moms	248 664	0
Bredband	1 428	1 428
Vatten	0	1 246
Varmvatten	7 500	100 036
Varmvatten, moms	146 080	24 902
Elintäkter fasta	-6 975	0
Gemensamhetslokal	300	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 300	0
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	1 131	0
Pantsättningsavgift	5 617	8 211
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	17 245	0
Vidarefakturerade kostnader	5 104	0
Öres- och kronutjämning	0	-42
Summa	6 000 749	5 402 742

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	200 000	0
Övriga intäkter	6 863	11 015
Försäkringsersättning	78 396	64 645
Återbäring försäkringsbolag	0	16 759
Summa	285 259	92 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 988	5 832
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 411	56 003
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	98 947	111 398
Städning enligt avtal	129 047	171 390
Städning utöver avtal	13 002	0
Sotning	8 325	0
Hissbesiktning	12 083	8 032
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	126 283	0
Brandskydd	8 629	24 751
Bevakning	0	77 809
Myndighetstillsyn	2 600	2 520
Gårdkostnader	0	938
Gemensamma utrymmen	0	2 582
Sophantering	0	6 431
Snöröjning/sandning	114 900	53 724
Serviceavtal	50 827	96 823
Mattvätt/Hyrmattor	35 095	35 682
Fordon	0	150
Förbrukningsmaterial	5 966	2 636
Summa	681 104	656 700

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	9 188
Installationer	11 570	0
Bostadsrättslägenheter	0	215 965
Förskola	0	11 464
Tvättstuga	32 335	27 694
Trapphus/port/entr	0	122
Källarutrymmen	8 932	0
Dörrar och lås/porttele	68 283	10 572
VVS	186 012	99 245
Värmeanläggning/undercentral	45 346	32 359
Ventilation	48 033	54 153
Elinstallationer	93 398	6 511
Hissar	52 333	52 589
Tak	26 285	14 116
Fasader	11 999	9 563
Fönster	11 999	0
Mark/gård/utemiljö	0	10 934
Vattenskada	90 774	0
Skador/klotter/skadegörelse	25 152	0
Summa	712 450	554 475

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	0	332 457
Fasader	0	6 188 304
Mark/gård/utemiljö	35 722	0
Summa	35 722	6 520 761

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	956 803	1 025 920
Vatten	147 986	118 056
Sophämtning/renhållning	61 708	52 831
Summa	1 166 496	1 196 806

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	179 453	164 205
Självrisk	0	144 507
Tomträttsavgäld	806 800	806 800
Kabel-TV	10 185	9 276
Bredband	67 117	61 834
Samfällighetsavgifter	144 498	123 665
Fastighetsskatt	334 463	329 773
Summa	1 542 516	1 640 061

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Juridiska åtgärder	167 599	5 817
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 346	0
Revisionsarvoden extern revisor	53 544	27 442
Styrelseomkostnader	0	9 341
Fritids och trivselkostnader	1 059	770
Föreningskostnader	35 506	15 290
Förvaltningsarvode enl avtal	350 436	340 683
Överlåtelsekostnad	5 465	0
Pantsättningskostnad	8 564	0
Övriga förvaltningsarvoden	21 814	31 488
Korttidsinventarier	724	699
Administration	29 914	19 101
Konsultkostnader	61 417	31 931
Tidningar och facklitteratur	1 525	1 525
Bostadsrätterna Sverige	6 780	6 780
Föreningsavgifter	5 625	5 068
Summa	751 320	496 559

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Arbetsgivaravgifter	50 391	44 547
Summa	260 391	237 747

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	810 162	400 398
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 853	479
Övriga räntekostnader	0	3 840
Summa	812 015	404 717

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 704 393	105 704 393
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 704 393	105 704 393
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 706 364	-12 042 090
Årets avskrivning	-644 033	-664 274
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 350 397	-12 706 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 353 996	92 998 029
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	170 800 000	170 800 000
Summa	259 800 000	259 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	557 617	557 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	557 617	557 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-524 747	-483 757
Årets avskrivning	-8 220	-40 991
Utgående ackumulerad avskrivning	-532 967	-524 747
Utgående restvärde enligt plan	24 650	32 870

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 171	396 171
Utgående anskaffningsvärde	396 171	396 171
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-396 171	-396 171
Utgående avskrivning	-396 171	-396 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	101 122	22 576
Klientmedel	2 581 555	2 581 555
OBS-konto	0	-120
Transaktionskonto	-117 289	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 206
Summa	3 633 561	3 658 217

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 674	0
Summa	4 674	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	löst			1 940 000
Handelsbanken	löst			5 835 000
Handelsbanken	löst			2 468 750
Handelsbanken	2024-03-30	1,84 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,16 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,51 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2024-01-05	4,56 %	1 940 000	
Nordea	2024-01-16	4,55 %	5 835 000	
Nordea	2024-09-27	4,53 %	1 450 000	
Summa			24 245 000	25 263 750
Varav kortfristig del			13 735 000	10 243 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 245 000 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	177 622	73 187
Uppl kostnad arvoden	50 400	50 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 836	15 836
Förutbet hyror/avgifter	805 389	767 451
Summa	1 049 247	906 874

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån amorterades med 1 miljon kronor i januari 2024. Detta har lett till en lägre belåningsgrad i föreningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Bergquist
Styrelseledamot

Hans Mellin
Styrelseledamot

Isabel Johnson
Styrelseledamot

Jennie Knubbe Ringhag
Styrelseledamot

Johan Hörmark
Styrelseledamot

Margareta Elisabeth Östman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Karolina Lövström
Revisor

Tore Lidbom
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 20:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

Sy9f8Ca7C

ENVELOPE ID:

B1KzIRpmR-Sy9f8Ca7C

DOCUMENT NAME:

Brf Kejsarkronan 33, 716421-9839 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS BERGQUIST abq@abq.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:58 24.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/17) IP: 94.137.121.31
2. Margareta Elisabeth Östman margareta.ostman@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:08 24.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/24) IP: 94.137.121.10
3. ISABEL JOHNSON isabeljohnson124@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:23 24.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/01) IP: 77.218.225.132
4. JOHAN HÖRMARK johan.hormark@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:27 24.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/30) IP: 129.178.95.36
5. JENNIE KNUBBE RINGHAG jennie.ringhag@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 15:17 24.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/05) IP: 94.246.92.193
6. HANS MELLIN hans.mellin57@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 20:20 24.05.2024 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/13) IP: 94.234.108.45
7. TORE EUGEN LIDBOM Torelidbom59@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 21:40 24.05.2024 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/08/02) IP: 95.193.157.122
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	26.05.2024 20:45 26.05.2024 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.225.160.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsarkronan 33
Org.nr. 716421-9839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 för år 2023.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 revisionsssed 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kejsarkronan 33 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Revisorernas 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt/mervärdesskatt inte betalats i rätt tid under året.

Enligt Föreningslagen (2018:672) kap. 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2023-05-29 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Tore Lidbom
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 20:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

BkfcGICT70

ENVELOPE ID:

SkW5GUR6Q0-BkfcGICT70

DOCUMENT NAME:

RB KEJSARKRONAN 240524.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORE EUGEN LIDBOM Torelidbom59@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 07:10 25.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/08/02) IP: 95.193.157.122
2. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	26.05.2024 20:44 26.05.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.225.160.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed