

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KEJSARKRONAN 33



ÅRSREDOVISNING 2011



Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 13 juni 2012 kl. 18.30
i föreningslokalen, Norrtullsgatan 25 D, källaren

/Styrelsen

DAGORDNING

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisor/er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
Inga förslag eller motioner finns anmälda
17. Avslutande

Kallelsen skall utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning till samtliga medlemmar (8 § stadgarna).



ÅRSREDOVISNING

VERKSAMHETSÅRET 2011

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33**, org. nr 716421-9839, lämnar härmed följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. ALLMÄNT

Föreningen registrerades 1992 och övertogs av de boende i maj 1999. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 18 januari 2002. Den 17 april 2002 förvärvade föreningen fastigheten Stockholm Kejsarkronan 33 av Svenska Bostäder mot en köpeskilling av 93 miljoner kronor. Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, är belägen på Norrtullsgatan 25 i Stockholm.

På fastigheten finns två byggnader: ett gathus i sju våningsplan, uppfört år 1984-87 och tillbyggt med vindsvåningar 2006, samt ett gårdshus i fem våningsplan, uppfört år 1900 men renoverat 1984-87 och inrett med vindsvåningar 2008-2009. Till respektive byggnad finns ett källarplan med lägenhetsförråd.

2. FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Enligt föreningens stadgar finns det inom föreningen en underhållsfond, reservering av medel för underhållsfonden sker enligt stadgarna i enlighet med antagen underhållsplan. Föreningens underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och sträcker sig fram till 2027. En uppdatering har skett under 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Trapphus	2010-2011	Målning av hissdörrar, polering golv, hissmattor
Nytt kodlåssystem	2011	Samtliga portar
Spolning av stammar	2011	Gathus
Ventilation	2011-	Omfattande översyn
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
Byte avstängningsventiler	2010	Ut slitna ventiler
Installation av snörasskydd	2010	Säkerhetsåtgärd
Föreningslokal	2009	Ombyggnad av källarutrymme till föreningslokal
Trädgården	2007-2010	Förnyelsearbete av trädgården
Gårdshusets vind	2007-2009	Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
Installation bergvärme	2008-2009	Installation och intrimning av anläggning
Tvättstugan	2007	Totalrenovering med nya maskiner
Gathusets vind	2006	Lägenheter färdigställda i föreningens regi
Nya portar	2005	Mot gatan samt i gathuset
Målning av fönster	2005	Utvändig målning av samtliga fönster
Målning av trappuppgångar	2004	Samtliga trappuppgångar
Målning av tak	2003	Renovering och målning av samtliga yttertak
Spolning av stammar	2003	Spolning av samtliga stammar
Byte av stammar	1987	Gårdshus
Putsning av fasad	1987	Gårdshus

3. FÖRENINGSPRÅG

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1100 kr (avser 2012). Eventuell pantsättningsavgift debiteras med f.n. 440 kr (avser 2012).
Lägenhetsregistret sköts från hösten 2011 av Visma Services AB.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret bytte sex bostadsrätter innehavare.

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittligt pris per kvm	68 017	60 546	52 256	46 800
<i>lägsta pris</i>	<i>60 000</i>	<i>51 563</i>	<i>43 421</i>	<i>39 100</i>
<i>högsta pris</i>	<i>78 182</i>	<i>84 921</i>	<i>65 517</i>	<i>68 700</i>

Stadgar

Vid föreningsstämmor under 2005 antogs styrelsens förslag till nya stadgar, vilka trädde ikraft den 12 januari 2006 efter Bolagsverkets registrering.

Medlemmar

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 98 medlemmar.

Bostadslägenheter

I föreningens två byggnader finns 67 bostadslägenheter. Vid utgången av 2011 var 61 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och sex med hyresrätt. Av lägenheterna består 8 st av ett rum och kök, 24 st av två rum och kök, 19 st av tre rum och kök samt 16 st av fyra rum och kök. Bostadsarean fördelar sig med 4 525 m² på bostadsrätter och 432 m² på hyresrätter.

Lokalhyresgäster

Föreningen har två butikslokaler i gathuset samt lokaler i gårdshuset, hyrda av Norrmalms stadsdelsförvaltning för förskoleverksamhet. Lokalhyra utgår efter marknadsmässiga villkor. Den sammanlagda arean för kommersiella lokaler uppgår till 756 m².

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Äkta bostadsrättsförening

Brf Kejsarkronan 33 är en äkta bostadsrättsförening.

Bredband

Föreningen är ansluten till ComHem:s kabel-tv och bredbandsnät.

4. STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING, ÖVRIGA FUNKTIONER

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tore Lidbom	Ordförande	
Nancy Brolin	Kassör	
Nils Lindstrand	Sekreterare	
Ulrika Bergelin	Ledamot	
Ulf Rehnström	Ledamot	
Katarina Sevcik	Ledamot	
Jennie Ahl	Vice ordförande	Lämnade styrelsen 2012-01-31 pga flytt

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av styrelsen eller av dess ledamöter, två i förening.

Mandattiden utgår vid den ordinarie föreningsstämman 2012 för Tore Lidbom, Ulrika Bergelin, Ulf Rehnström och Nancy Brolin.

Revisorer

Revisionsuppdraget har fullgjorts av medlemmen Margareta Östman med Per-Eric Pilestad som suppleant och Niklas Jonsson, godkänd revisor, PwC.

Valberedning

Till valberedning utsåg 2011 års stämma Johan Ekvall, Hans Melin och Margaretha Edenberg, sammankallande.

5. STYRELSENS MÅL OCH ARBETE

Styrelsens mål

Styrelsens primära mål är att behålla en stabil ekonomi för föreningen. En stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna hålla fastigheten i ett gott skick så att boendemiljön förblir trivsamt.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Däremellan arbete med föreningens olika projekt och ett stort antal sammankomster. Styrelsens arbete innefattar kontakter med bl.a. föreningens medlemmar, hyresgäster, myndigheter, hantverkare, leverantörer av olika tjänster, trädgårdsfirma, fastighetsskötare, ekonomisk förvaltare, bank etc.

6. FÖRENINGSVERKSAMHET

Information till de boende

Information om verksamheten i föreningen har under året lämnats på föreningens anslags-
tavla i porten, i nyhetsbrev som delats ut i boendes brevlådor samt på föreningens hemsida,
www.kejsarkronan33.com. Även vid årsstämman lämnade styrelsen information om den
löpande verksamheten. En informationspärm har sammanställts och delats ut till samtliga
bostadsrättshavare. De boende kan när som helst framföra önskemål och få kontakt med
styrelsen genom att lägga meddelande i föreningens brevlåda eller genom föreningens mai-
ladress.

Gemensamma aktiviteter

Det är främst vid de två årliga städdagarna som de boende engageras till gemensamma ak-
tiviteter. Detta är också ämnat att främja gemenskapen. Styrelsens förhoppning är att före-
ningslokalen bidrar till att öka gemenskapen bland de boende genom att användas till ge-
mensamma aktiviteter.

7. VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET OCH UTFÖRDA UNDERHÅLLSARBETEN

Målning av hissdörrar

Förbättringsmålning av hissdörrar samt polering av golv i gårdshuset.

Låssystem

Nytt kodlåssystem har installerats i alla portar, det gamla gick inte att reparera.

Spolning av stammar

Spolning av stammar i gathuset.

Ventilation

Omfattande arbeten har påbörjats för att förbättra ventilationen i gathuset och gårdshuset.

Tätning av fönster

Tätning av fönster i gårdshusets trapphus och hos hyresgäster samt montering av fönsterbricker i trapphusen.

Bergvärme - utvärdering

Investeringen i bergvärmeanläggning som gjordes 2008 har utvärderats av Fastighetsägarna. Den utvisar ett överskott på 140 000 - 200 000 kr per år. Rapporten finns tillgänglig hos styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen får genom underhållsplanen en helhetssyn av fastigheten långsiktigt. I planen, som löper över en tjugoårsperiod, görs en kostnadsberäkning av nödvändiga renoweringar samt anges när de bör förläggas i tiden. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Tvättstugan

Byte av mangel och torkaggregat i torkrum.

Konsultkostnader

Konsultinsatser beträffande förhandlingar med hyresgäster.

Lägenhetsförteckningen

Lägenhetsförteckningen och pantförskrivningsregistret sköts från hösten 2011 av vår ekonomiska förvaltare, Visma Services AB.

8. VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR OCH PLANERADE STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Ventilation

Fortsatt arbete med ventilationen i gat- och gårdshus.

Trapphus

Slipning och polering av golv i trapphus i gathuset. Ny stenläggning i entréplan i E-porten. Förbättringsmålning av hissörrar i gathuset. Komplettering av nya siffror samt skyddsplåt på hissörrar i båda husen.

Portiken

Byte av stenläggning för att minska ljudnivån.

Gården vid C-uppgången samt förskolans bakgård

Allmän upprustning av bakgårdarna. Arbetet sker i samråd med förskolan.

Trädgården

Nyplantering och fortsatt renovering av trädgården, gallring av träd m.m.

Fiberkabel

Fiberkabel har dragits till fastigheten. Beslut ska fattas om hur vi arbetar vidare i frågan om anslutning.

Försäljning av hyreslägenhet

En hyreslägenhet kommer att säljas under våren 2012. Överskottet kommer att användas till amortering av lånen för att minska räntekostnaderna.

Dränering, cykelställ

En fuktutredning är utförd i källaren under tvättstugan, eventuellt kommer dräneringen att behöva göras om. Av den anledningen avvaktar vi med att sätta de nya cykelställena längs med tvättstugans yttervägg.

Avtal

Avtalet med Fastighetshjälpen AB avslutas 2012-05-31. Nytt avtal har tecknats med Anglobe AB from 2012-06-01. Även samarbetet med Bromma Trädgård AB har avslutats. Avtal har tecknats med Två Smålänningar AB för trädgårdsskötseln från våren 2012 samt snöröjning av gården från vintern 2011.

9. FÖRENINGENS EKONOMI

Årsavgifter 2011

Årsavgifter sänktes med 10% från 1 januari 2011. Ytterligare sänkning planeras inte för närvarande.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde, fastighetsskatt erläggs med 1 % av lokalers taxeringsvärde 12 282 000, tillsammans utgör dessa 210 054 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5. Den årliga tomträttsavgälden, som bestämdes 2005 för en period om tio år, till 469 000 kr.

Budget 2012

Budgeten för 2012 visar ett negativt resultatutfall om -205 100 kr, främst på grund av de planerade underhållskostnader som redovisas under Verksamhet under kommande år. För delar av dessa kostnader beräknar vi ta underhållsfonden i anspråk.

Drift

Kostnader för drift och löpande underhåll uppgick till 2 347 296 kr. Fördelningen av dessa kostnader framgår av not 2, sid 15.

Fastighetslån

Föreningens lån uppgick den 31 december 2011 till 20 016 789 kr, amortering har skett med 1 300 000 kr under året. Beträffande låneskuldens sammansättning, räntevillkor m.m, hänvisas till not 9, sid 21. Ytterligare amortering kommer att ske under våren 2012.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel m.m.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services Uppsala AB. Fastighetsskötsel, inkl städning, har utförts av Fastighetshjälpen AB. Övriga entreprenörer beträffande drift och underhåll har varit:

Fortum Markets AB, elnätabonnemang,
Hans Andersson Recykling AB, tömning av grovsopor,
Hissgruppen AB, service av hissar,
SITA, pappersåtervinning,
Stockholm Vatten AB, vattenförsörjning,
Riddarsporrens Samfällighetsförening, anläggning för sopsug,
ComHem, kabel-TV,
Skellefteå Kraft, elenergi,
Trädgård i Bromma AB, trädgårdsskötsel
Miele, service av maskiner i tvättstugan
EcoGuard, service av vattenmätare
Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB, snöröjning tak
Två Smålänningar AB, snöröjning gård
Fastighetsägarna, konsultinsatser vid hyresförhandlingar
Jovent, ventilationsarbeten.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 567	4 864	4 977	4 876
Årets resultat, tkr	127	341	793	67
Underhållsfond, tkr	2 216	1 677	1 397	1 117
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	2,4	3,4	4,5
Taxeringsvärde, tkr	122 282	122 282	93 326	93 326
Lån/kvm totalyta	3 503	3 730	5 027	5 468
Avgifter/kvm bostadsrättsyta	534	596	639	676

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat -3 013 905
Årets resultat 126 922

Totalt -2 886 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

av underhållsfond ianspråkats -314 000
reserveras till fond för yttre underhåll enligt stadgar 591 000
i ny räkning överförs -3 163 983

Totalt -2 886 983

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

17
R
103

RESULTATRÄKNING

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	4 560 416	4 838 570
Övriga intäkter		6 603	25 789
		4 567 019	4 864 359
 Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-2 347 296	-2 539 928
Fastighetsavgift		-210 054	-210 629
Övriga externa kostnader	3	-313 979	-274 028
Personalkostnader	4	-111 867	-112 170
		-2 983 196	-3 136 755
 Avskrivningar	5,6	-805 162	-802 059
Rörelseresultat		778 661	925 545
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36 951	13 587
Räntekostnader		-688 690	-597 835
Resultat efter finansiella poster		126 922	341 297
 Årets resultat		126 922	341 297

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	97 409 187	97 949 658
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 194 816	3 340 996
Summa anläggningstillgångar		100 604 003	101 290 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		99	-
Övriga kortfristiga fordringar		31 621	20 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	161 980	199 458
		193 700	220 058
Kassa och bank		2 154 985	2 654 045
Summa omsättningstillgångar		2 348 685	2 874 103
SUMMA TILLGÅNGAR		102 952 688	104 164 757

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		66 575 396	66 575 396
Upplåtelseavgift		15 657 045	15 657 045
Underhållsfond		2 216 322	1 677 322
		84 448 763	83 909 763
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 013 905	-2 816 202
Årets resultat		126 922	341 297
		-2 886 983	-2 474 905
Summa eget kapital		81 561 780	81 434 858
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		19 945 575	21 316 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		71 214	-
Leverantörsskulder		294 788	245 434
Skatteskulder		69 346	53 196
Övriga skulder		195 482	205 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	814 503	909 261
		1 445 333	1 413 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 952 688	104 164 757
 Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	ca 0,5
Renovering portar	10
Markanläggningar	5
Låssystem	10
Vindsvåningar	0,5
Bergvärme	3
Vattenmätare	3,3
Luftvärmepump	3,3
Avstängningsventiler	6,6
Snörasskydd	10
Inventarier, verktyg och installationer	10-33

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Årsstämman 2011 beslutade att arvode skulle utgå till styrelsen med två prisbasbelopp att fördelas fritt mellan ledamöterna enligt styrelsens beslut. Inget arvode utgår till lekmannearevisorn eller valberedningens ledamöter.

NOTER

Not 1 Föreningens intäkter

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Hyror	517 307	558 457
Hyror lokal, moms	1 547 176	1 513 129
Övriga hyror	7 800	1 500
Årsavgifter	2 418 084	2 700 728
Vatten	110 040	52 221
Sophämtning	1 668	1 668
Kravavgift	1 250	1 100
Överlåtelseavgift	6 410	4 250
Pantsättningsavgift	6 828	5 520
Öresutjämning	-	-3
Hysesförlust	-56 147	-
Summa	4 560 416	4 838 570

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Fastighetsskötsel och städ	163 204	179 095
Snöröjning	22 796	50 061
Trädgårdsskötsel	88 529	73 577
Hissbesiktning	6 023	9 825
Övriga fastighetskostnader	3 665	25 257
Reparation bostäder	-	43 750
Reparation hissar	80 256	38 701
Reparation byggnad	496 279	586 418
Reparation utomhus	39 482	113 215
Hissavtal	15 810	6 975
Serviceavtal	47 072	34 221
El	564 511	616 466
Vatten	79 649	85 677
Sophämtning	170 847	160 585
Fastighetsförsäkring	84 281	75 351
Tomträttsavgäld	469 000	469 000
Kabel-Tv	15 892	15 534
Summa	2 347 296	2 539 928

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
PwC AB Revisionsarvode	18 740	18 328
Summa	18 740	18 328

Not 4 Styrelsearvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	87 096	85 601
Övriga ersättningar	-	2 268
Totala löner och ersättningar	87 096	87 869
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 771	24 301
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	111 867	112 170

Not 5 Byggnader och mark

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	95 131 012	95 131 012
Utgående anskaffningsvärde	95 131 012	95 131 012
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 185 530	-2 709 875
Årets avskrivning på byggnad	-475 655	-475 655
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 661 185	-3 185 530
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	91 469 827	91 945 482

5
2/13

Renovering portar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	214 257	214 257
Utgående anskaffningsvärde	214 257	214 257
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-128 556	-107 130
Årets avskrivningar	-21 426	-21 426
Utgående avskrivningar enligt plan	-149 982	-128 556
Utgående redovisat värde för renovering portar	64 275	85 701

Markanläggning trädgård

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	164 355	164 355
Utgående anskaffningsvärde	164 355	164 355
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 872	-24 654
Årets avskrivningar	-8 218	-8 218
Utgående avskrivningar enligt plan	-41 090	-32 872
Utgående redovisat värde för markanläggning trädgård	123 265	131 483

Låssystem

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	84 639	84 639
Årets inköp	68 222	-
Utgående anskaffningsvärde	152 861	84 639
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-50 784	-42 320
Årets avskrivningar	-8 464	-8 464
Utgående avskrivningar enligt plan	-59 248	-50 784
Utgående redovisat värde för låssystem	93 613	33 855

M
72

Vindsvåningar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 858 812	4 858 812
Utgående anskaffningsvärde	4 858 812	4 858 812
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-120 352	-96 058
Årets avskrivningar	-24 294	-24 294
Utgående avskrivningar enligt plan	-144 646	-120 352
Utgående redovisat värde för vindsvåningar	4 714 166	4 738 460

Vattenmätare

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	409 899	-
Årets inköp	-	409 899
Utgående anskaffningsvärde	409 899	409 899
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-27 100	-
Årets avskrivningar	-27 053	-27 100
Utgående avskrivningar enligt plan	-54 153	-27 100
Utgående redovisat värde för vattenmätare	355 746	382 799

Tvättstuga

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	699 045	699 045
Årets inköp	50 289	-
Utgående anskaffningsvärde	749 334	699 045
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-279 616	-209 712
Årets avskrivningar	-75 070	-69 904
Utgående avskrivningar enligt plan	-354 686	-279 616
Utgående redovisat värde för tvättstuga	394 648	419 429

Avstängningsventiler

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	130 000	-
Årets inköp	-	130 000
Utgående anskaffningsvärde	130 000	130 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 700	-
Årets avskrivningar	-8 667	-8 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-17 367	-8 700
Utgående redovisat värde för avstängningsventiler	112 633	121 300

Snörasskydd

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	101 349	-
Årets inköp	-	101 349
Utgående anskaffningsvärde	101 349	101 349
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 200	-
Årets avskrivningar	-10 135	-10 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-20 335	-10 200
Utgående redovisat värde för snörasskydd	81 014	91 149

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	59 400 000	59 400 000
Taxeringsvärde mark:	62 882 000	62 882 000
	122 282 000	122 282 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	110 000 000	110 000 000
Lokaler:	12 282 000	12 282 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 850 291	3 850 291
Utgående anskaffningsvärde	3 850 291	3 850 291
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-509 295	-361 197
Årets avskrivning	-146 180	-148 098
Utgående avskrivningar enligt plan	-655 475	-509 295
Utgående redovisat värde för inventarier, verktyg och installationer	3 194 816	3 340 996

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Länsförsäkringar	14 326	12 647
Com hem	4 070	3 760
Tomträttsavgäld	117 250	117 250
Sopsug	26 334	26 334
Vatten	-	39 467
	161 980	199 458

Not 8 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	66 575 396	15 657 045	1 677 322	-2 816 202	341 297
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			539 000		
Balanseras i ny räkning				-197 703	-341 297
Årets resultat					126 922
Belopp vid årets utgång	66 575 396	15 657 045	2 216 322	-3 013 905	126 922

Not 9 Långfristiga skulder


	<i>Ränta %</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2012 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2011-12-31</i>
Långgivare				
Stadshypotek	3,83	Rörligt	-	5 330 000
Stadshypotek	3,41	Rörligt	-	300 000
Stadshypotek	3,51	2012-04-30	-	1 600 000
Stadshypotek	3,41	Rörligt	-	3 200 000
Nordea	3,44	Rörligt	58 714	3 586 789
Nordea	3,44	Rörligt	12 500	3 500 000
Stadshypotek	3,41	Rörligt	-	2 500 000
Totalt			71 214	20 016 789
Kortfristig del, nästa års amortering				-71 214
				19 945 575

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	600 924	596 767
Upplupna räntor	110 543	84 783
Beräknat revisionsarvode	10 500	10 500
Jonaeson snöskottning	-	8 766
Fortum	15 586	24 311
Skellefteå kraft	40 058	81 911
Sita	415	426
Visma	15 949	15 426
Hellstens	-	5 639
Hemfrid	7 761	7 797
Trädgård Bromma	-	15 747
EXPO Vattenskada	-	52 688
Rahm kontroll	-	4 500
AHT Avfuktningsteknik	4 259	-
Hissgruppen AB	3 497	-
Hyresgästföreningen	284	-
Hans Andersson Recykling	4 727	-
	814 503	909 261

M
2/13

Stockholm den 9/5 2012



Ulrika Bergelin



Nancy Brolin



Tore Lidbom



Nils Lindstrand



Ulf Rehnström



Katarina Sevcik

Vår revisionsberättelse har avgetts den 16 maj 2012



Niklas Jonsson
Godkänd revisor



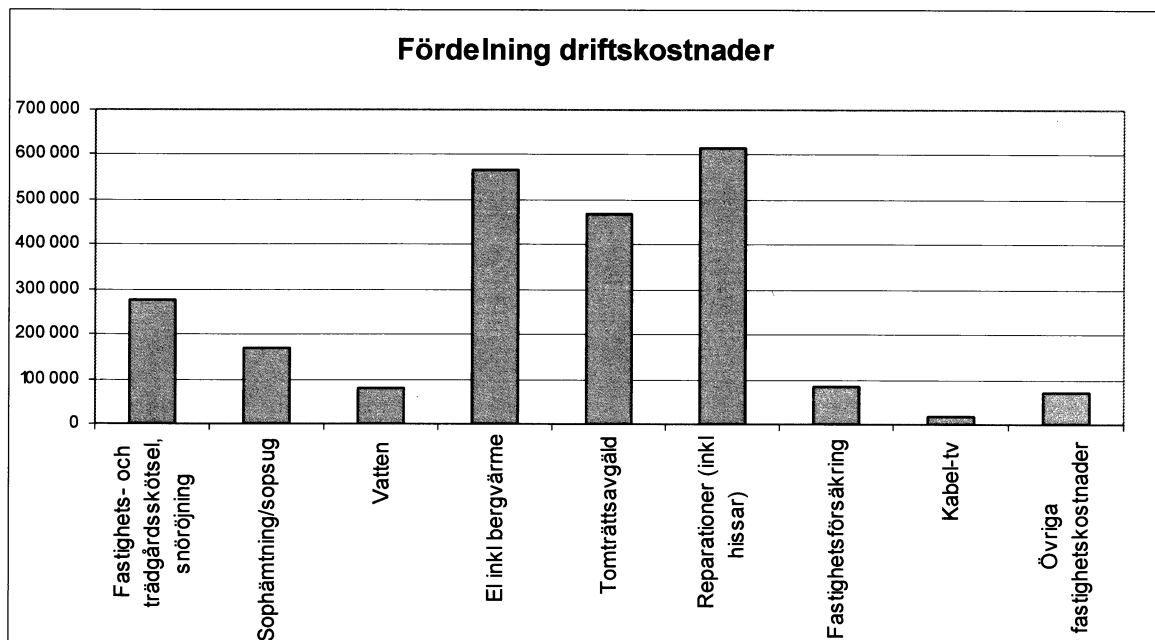
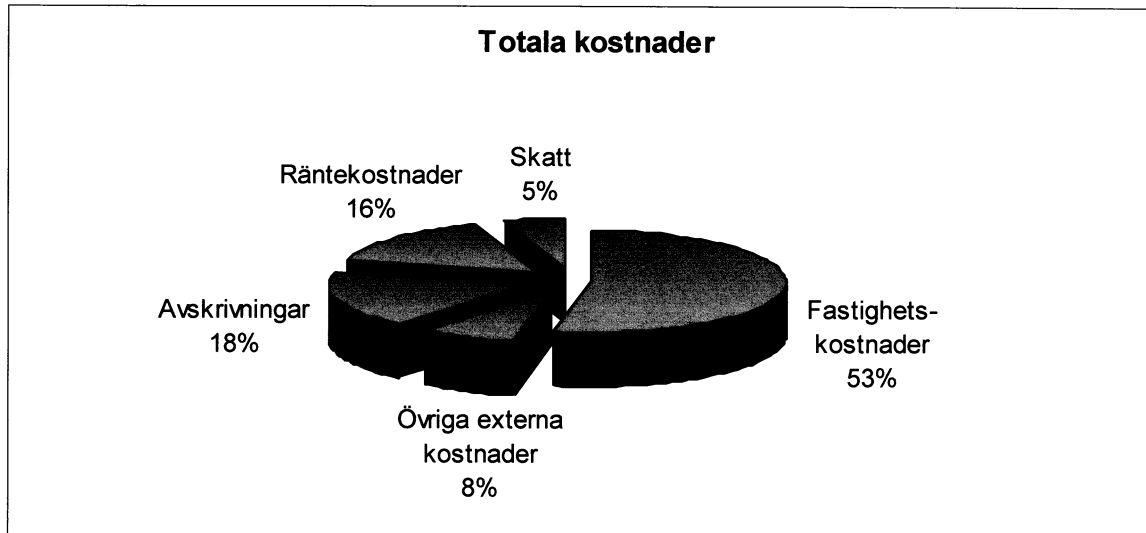
Margareta Östman

FEM ÅR I SAMMANDRAG (tkr)

Resultaträkning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning					
Årsavgifter och hyror	4 560	4 839	4 946	4 856	4 798
Övriga intäkter	7	26	30	20	26
Summa nettoomsättning	4 567	4 864	4 977	4 876	4 824
Kostnader					
Fastighetskostnader	-2 347	-2 540	-1 900	-2 153	-1 894
Fastighetsskatt	-210	-211	-177	-170	-341
Övriga externa kostnader	-426	-386	-334	-405	-612
Avskrivningar	-805	-802	-756	-722	-645
Resultat före finansiella poster	779	926	1 809	1 425	1 332
Finansiella poster					
Ränteintäkter	37	14	8	62	36
Räntekostnader	-689	-598	-1 025	-1 420	-1 728
Årets resultat	127	341	793	67	-360
Balansräkning	2011	2010	2009	2008	2007
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	100 604	101 291	101 854	101 439	99 285
Omsättningstillgångar	2 349	2 874	1 554	2 349	1 359
Summa tillgångar	102 953	104 165	103 407	103 788	100 643
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	81 562	81 435	73 432	71 194	70 059
Långfristiga skulder	19 946	21 317	27 907	31 247	27 227
Kortfristiga skulder	1 445	1 413	2 069	1 347	3 358
Summa eget kapital och skulder	102 953	104 165	103 407	103 788	100 643
Taxeringsvärden					
Byggnader	59 400	59 400	49 800	49 800	49 800
Mark	62 882	62 882	43 526	43 526	43 526
Summa taxeringsvärden	122 282	122 282	93 326	93 326	93 326

72/13

KOSTNADSFÖRDELNING, verksamhetsåret 2011



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33, org. nr 716421-9839

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2012


Niklas Jonsson

Godkänd revisor


Margareta Östman



Fullmakt

Fullmakt för _____
Namn på fullmaktstagaren (den som ska närvara vid stämman)

Att företräda _____
Namn på fullmaktsgivaren (bostadsrätthavaren) Lägenhet nr _____

vid föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 den 13 juni 2012.

_____ den _____ juni 2012
Ort Datum

Bostadsrätthavarens egenhändiga namnteckning

Fullmaktsgivarens namnteckning behöver inte vara bevittnad.

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en annan medlem. Ombudet ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.