

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KEJSARKRONAN 33



ÅRSREDOVISNING 2013

Årsredovisning för
BRF Kejsarkronan 33
716421-9839

Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Tilläggsupplysningar	10-11
Noter	12-18
Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kejsarkronan 33, org nr. 716421-9839 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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. I gatuhuset finns ett miljörum med källsortering, för hushållssopor finns sopnedkast. I byggnaderna finns även cykelrum och barnvagnsrum samt i gårdshuset tvättstuga och föreningslokal.

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 skedde under 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Installation fibernät	2013	Bredband från Ownit
Renovering förskolans gård	2012-2013	
Trapphus	2010-2011	Målning hissdörrar, polering golv, hissmattor
Nytt låssystem	2011	Samtliga portar
Spolning stammar	2011	Gathus
Ventilation	2011-	Omfattande översyn
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
Byte avstängningsventiler	2010	
Installation snörasskydd	2010	
Föreningslokal	2009	Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
Trädgården	2007-2010, 2013	Förnyelsearbete trädgården
Gårdshusets vind	2007-2009	Försäljning 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 fönster	2005	Utvändig målning av samtliga fönster
Målning trappuppgångar	2004	Samtliga trappuppgångar
Målning tak	2003	Renovering och målning samtliga yttertak
Byte av stammar	1987	Gårdshus
Putsning av fasad	1987	Gårdshus

1372

Föreningsfrågor

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1113 kr (avser 2013).
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med f.n. 445 kr (avser 2013).
Lägenhetsregistret sköts from den 1 januari 2014 av SBC.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret bytte fem bostadsrätter innehavare.

	2013	2012	2011	2010
Genomsnittligt pris per kvm	65 500	71 001	68 017	60 523
<i>lägsta pris</i>	61 060	60 000	60 000	51 563
<i>högsta pris</i>	77 000	81 343	78 182	84 921

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 2013 var 62 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och fem 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 4 601 m² på bostadsrätter och 356 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 Ownits bredband. (1)

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2013 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tore Lidbom	Ordförande
Katarina Arwenholdt	Vice ordförande
Nancy Brolin	Kassör
Nils Lindstrand	Sekreterare
Tommy Edlund	Ledamot
Ulf Rehnström	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Mandattiden utgår vid den ordinarie föreningsstämman 2014 för Tore Lidbom, Ulf Rehnström, Nancy Brolin och Tommy Edlund.

Revisorer

Robert Lundström, auktoriserad revisor, Revideco AB, samt medlemmen Margareta Östman.

Valberedning

Till valberedning utsågs Johan Ekvall, Eva Andersson Franko och Hans Mellin sammankallande.

Styrelsens mål och arbete

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.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.


Föreningsverksamhet

Information till de boende

Information om verksamheten i föreningen har under året lämnats på föreningens anslagstavla 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.

De boende kan framföra önskemål och få kontakt med styrelsen genom att lägga meddelande i föreningens brevlåda eller genom föreningens mailadress.

Gemensamma aktiviteter


Det är främst vid städdagarna som de boende engageras till gemensamma aktiviteter. I viss utsträckning underhålls föreningens trädgård av de boende t.ex. genom gräsklippning, snöskottning, underhåll av rabatter osv. 



Väsentliga händelser under året och utförda underhållsarbeten

- Under våren installerades fibernät. I månadsavgiften ingår numera bredband från Ownit med internettrafik om 100 Mbit/s.
- Krokor för upphängning av cyklar har satts upp i cykelrummen.
- Ny gräsmatta har anlagts.
- Skyddsrummet har renoverats och kompletterats så att det uppfyller de villkor som gäller för skyddsrum och skyddsutrustning.
- Renovering av fris på gårdshuset.
- Stamspolning i B-porten liksom spolning av dagvattenledningar.
- Renovering av värmeanläggningen.
- Målning av förråd på C-gården.
- Nyplanteringar och trädbeskärningar på gårdarna.
- Förhandlingar lokalhyresavtal.
- Upphandling av ny ekonomisk förvaltare samt därtill hörande förberedelser inför byte.

Verksamhet under kommande år och planerade större underhållsarbeten

- Förnyelsearbetet av trädgården fortsätter.
- Plattor på gården ska rättas till.
- Ytterligare arbeten ska färdigställas på förskolans bakre gård.
- Muren vid C-gården ska målas.
- Ett fönster i föreningslokalen ska byggas om så att det motsvarar de villkor som gäller ur brandsäkerhetssynpunkt.
- Miljörummet ska utrustas med nya kärl och skyltar.
- Uppdatering av underhållsplanen.
- Införande av systematiskt brandskyddsarbete. 

MB 72

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5% 1 juli 2013. Årsavgifterna sänks ytterligare med 5% 1 juli 2014.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget 2014

Budgeten för 2014 visar ett positivt resultat om 394 000 kr.

Drift

Kostnader för drift och löpande underhåll uppgick till 2 394 423 kr, fördelningen av dessa kostnader framgår av not 2.

Fastighetslån

Föreningens lån uppgick den 31 december 2013 till 15 430 000 kr. Beträffande låneskuldens sammansättning, räntevillkor m.m. hänvisas till not 9.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick till 248 020 kr. Den årliga tomträttsavgälden, som bestämdes 2005 för en period om tio år, till 469 000 kr.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel m.m.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services Uppsala AB. Fastighetsskötsel, inkl städning, har utförts av Anglobe 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,
Ownit, bredband,
Skellefteå Kraft, elenergi,
Miele, service av maskiner i tvättstugan,
EcoGuard, service av vattenmätare,
Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB, snöröjning tak,
Två Smälänningar AB, snöröjning gård samt trädgårdsskötsel,
Fastighetsägarna, konsultinsatser vid hyresförhandlingar,
TMK Kommunikation AB, installation av bredbandsnät

WB 72

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 659	4 592	4 567	4 876
Årets resultat, tkr	552	-451	127	67
Underhållsfond, tkr	2 422	2 493	2 216	1 117
Genomsnittlig skuldränta, %	3,0	3,9	3,3	4,5
Taxeringsvärde, tkr	141 695	122 282	122 282	93 326
Lån/kvm totalyta	2 701	2 979	3 503	5 468
Avgifter/kvm bostadsrättsyta	521	527	534	676

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-3 543 804
Årets resultat	552 483
Totalt	-2 991 321

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att

av underhållsfond ianspråkats	100 000
reserveras till underhållsfond	-591 000
i ny räkning överförs	-2 500 321

Totalt	-2 991 321
--------	------------

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

UBTZ

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	4 657 680	4 583 039
Övriga intäkter		1 230	8 796
S:a Nettoomsättning		4 658 910	4 591 835
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-2 394 423	-2 858 475
Fastighetsavgift		-248 020	-214 275
Övriga externa kostnader	3	-173 290	-297 674
Personalkostnader	4	-118 098	-112 980
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-2 933 831	-3 483 404
Avskrivningar	5,6	-864 733	-811 716
Rörelseresultat		860 346	296 715
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		22 085	24 392
Räntekostnader		-329 948	-771 928
Resultat efter finansiella poster		552 483	-450 821
Resultat före skatt		552 483	-450 821
Årets resultat		552 483	-450 821

WBR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	96 438 605	97 136 912
Inventarier	6	3 103 069	3 048 636
		99 541 674	100 185 548
Summa anläggningstillgångar		99 541 674	100 185 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 866	3 454
Övriga kortfristiga fordringar		271	121 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	199 155	162 338
		215 292	287 482
Kassa och bank		1 351 570	2 457 520
Summa omsättningstillgångar		1 566 862	2 745 002
SUMMA TILLGÅNGAR		101 108 536	102 930 550

UBTZ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		68 082 887	68 082 887
Upplåtelseavgift		17 607 441	17 607 441
Underhållsfond		2 422 322	2 493 322
		88 112 650	88 183 650
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 543 804	-3 163 983
Årets resultat		552 483	-450 821
		-2 991 321	-3 614 804
Summa eget kapital		85 121 329	84 568 846
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		15 430 000	17 016 789
		15 430 000	17 016 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		25 504	25 504
Leverantörsskulder		152 401	323 398
Skatteskulder		36 226	26 814
Redovisningskonto moms		93 443	162 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	249 633	806 575
		557 207	1 344 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 108 536	102 930 550
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

1312

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens Allmänna råd, med undantag av att BFNAR 2009:1 (K2) inte tillämpats. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Värderingsprinciper mm

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

Immateriella tillgångar

Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

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 och tomträtt

Materiella anläggningstillgångar och tomträtt 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, tomträtt och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder. *ed*

MBR

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader och tomträtt	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
Ombyggnad av gård	10
Inventarier, verktyg och installationer	10-33

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Årsstämman 2013 beslutade att arvode skulle utgå till styrelsen med två prisbasbelopp att fördelas fritt mellan ledamöterna enligt styrelsens beslut. Inget arvode utgår till lekmannarevisorerna eller valberedningens ledamöter. *21*

13 12

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Hyror	462 272	446 370
Hyror lokal, moms	1 597 088	1 548 086
Övriga hyror	2 100	-
Årsavgifter	2 397 072	2 428 188
Övriga årsavgifter	984	-
Bredband	3 038	-
Vatten	191 738	154 731
Sophämtning	1 668	1 668
Kravavgift	1 720	1 000
Pantsättningsavgift	-	2 996
Summa	4 657 680	4 583 039

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Fastighetsskötsel, städning, entrémattor	210 597	177 628
Snöröjning	27 947	65 496
Trädgårdsskötsel	120 322	63 576
Sotning	9 010	-
Hissbesiktning	6 206	6 024
Övriga fastighetskostnader	-	19 039
Reparationer	396 836	200 593
Reparation hissar	54 528	52 967
Reparation byggnad	-	699 654
Reparation utomhus	-	97 650
Hissavtal	-	14 899
Serviceavtal	36 743	32 240
El	626 116	592 317
Vatten	79 190	92 650
Sophämtning	162 416	169 646
Fastighetsförsäkring	95 068	88 816
Tomträttsavgäld	469 000	469 000
Bredband	84 665	-
Kabel-Tv	16 344	16 280
Summa	2 394 423	2 858 475

WB 72

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<i>PwC AB</i>		
Revisionsarvode	18 862	26 647
Summa	18 862	26 647

Not 4 Styrelsearvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:		
Löner	3 000	-
Styrelsearvode	88 914	88 000
Totala löner och ersättningar	91 914	88 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 184	24 980
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	118 098	112 980

Not 5 Byggnader och mark

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Byggnader och tomträtt</i>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	95 131 012	95 131 012
Utgående anskaffningsvärde	95 131 012	95 131 012
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 136 840	-3 661 185
Årets avskrivning på byggnad	-475 655	-475 655
Utgående avskrivningar enligt plan på byggnad	-4 612 495	-4 136 840
Utgående redovisat värde på byggnader och tomträtt	90 518 517	90 994 172

1372

Renovering portar

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

214 257 214 257

Utgående anskaffningsvärde

214 257 214 257

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-171 408 -149 982

Årets avskrivningar

-21 426 -21 426

Utgående avskrivningar enligt plan

-192 834 -171 408

Utgående redovisat värde för renovering portar

21 423 42 849

Markanläggning trädgård

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

164 355 164 355

Utgående anskaffningsvärde

164 355 164 355

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-49 308 -41 090

Årets avskrivningar

-8 218 -8 218

Utgående avskrivningar enligt plan

-57 526 -49 308

Utgående redovisat värde för markanläggning trädgård

106 829 115 047

Låssystem

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

152 861 152 861

Årets inköp

-

Utgående anskaffningsvärde

152 861 152 861

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning enligt plan

-67 712 -59 248

Årets avskrivningar

-8 464 -8 464

Utgående avskrivningar enligt plan

-76 176 -67 712

Utgående redovisat värde för låssystem

76 685 85 149

ec

WTR

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

-168 940

-144 646

Årets avskrivningar

-24 294

-24 294

Utgående avskrivningar enligt plan

-193 234

-168 940

Utgående redovisat värde för vindsvåningar

4 665 578

4 689 872

Vattenmätare

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

409 899

409 899

Utgående anskaffningsvärde

409 899

409 899

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning enligt plan

-81 206

-54 153

Årets avskrivningar

-27 053

-27 053

Utgående avskrivningar enligt plan

-108 259

-81 206

Utgående redovisat värde för vattenmätare

301 640

328 693

Tvättstuga

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

749 334

749 334

Årets inköp

-

Utgående anskaffningsvärde

749 334

749 334

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-429 756

-354 686

Årets avskrivningar

-75 070

-75 070

Utgående avskrivningar enligt plan

-504 826

-429 756

Utgående redovisat värde för tvättstuga

244 508

319 578

LBTR

Avstängningsventiler

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde 130 000 130 000

Utgående anskaffningsvärde 130 000 130 000

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan -26 034 -17 367

Årets avskrivningar -8 667 -8 667

Utgående avskrivningar enligt plan -34 701 -26 034

Utgående redovisat värde för avstängningsventiler 95 299 103 966

Snörasskydd

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde 101 349 101 349

Utgående anskaffningsvärde 101 349 101 349

Ingående avskrivningar enligt plan -30 470 -20 335

Årets avskrivningar -10 135 -10 135

Utgående avskrivningar enligt plan -40 605 -30 470

Utgående redovisat värde för snörasskydd 60 744 70 879

Ombyggnad av förskolans gård

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde 393 262 393 262

Årets inköp 393 262 393 262

Utgående anskaffningsvärde 393 262 393 262

Ingående avskrivningar enligt plan -6 554 -6 554

Årets avskrivningar -39 326 -6 554

Utgående avskrivningar enligt plan -45 880 -6 554

Utgående redovisat värde för ombyggnad av gård 347 382 386 708

13/12

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	68 800 000	59 400 000
Taxeringsvärde mark:	72 895 000	62 882 000
	141 695 000	122 282 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	125 000 000	110 000 000
Lokaler:	16 695 000	12 282 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 850 291	3 850 291
Årets inköp	220 858	-
Utgående anskaffningsvärde	4 071 149	3 850 291
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-801 655	-655 475
Årets avskrivning	-166 425	-146 180
Utgående avskrivningar enligt plan	-968 080	-801 655
Utgående redovisat värde	3 103 069	3 048 636

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar	16 033	14 898
Com hem	4 086	4 084
Tomträttsavgäld	117 250	117 250
Sopsug		26 035
Ownit	23 286	
Miele		71
Uppl vattenitakt	38 500	
	199 155	162 338

WB 12

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	68 082 887	17 607 441	2 493 322	-3 163 983	-450 821
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			591 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-662 000		
Balanseras i ny räkning				-379 821	450 821
Årets resultat					552 483
Belopp vid årets utgång	68 082 887	17 607 441	2 422 322	-3 543 804	552 483

Not 9 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2013 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
Långgivare				
Stadshypotek	2,39	3-mån	-	5 330 000
Stadshypotek	2,40	3-mån	-	2 000 000
Stadshypotek	2,40	3-mån	-	1 600 000
Nordea	2,36	3-mån	-	3 000 000
Nordea	2,36	3-mån	-	3 500 000
Totalt			-	15 430 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

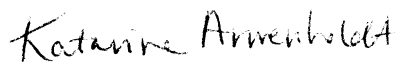
	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	89 004	592 470
Upplupna räntor	62 945	80 945
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Fortum	19 697	21 988
Skellefteå kraft	47 987	71 315
Sita		451
Sopor	5 000	-
Vatten	10 000	-
Anglobe		18 681
Hans Andersson recykling		4 766
Handelsbanken		604
Utlägg		355
	249 633	806 575

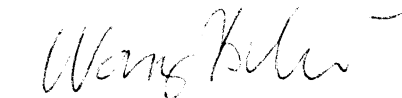
BTR

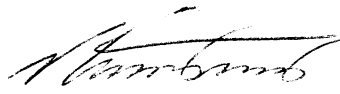
Underskrifter


Stockholm 2014-03-19



Tore Lidbom


Katarina Arwenholdt

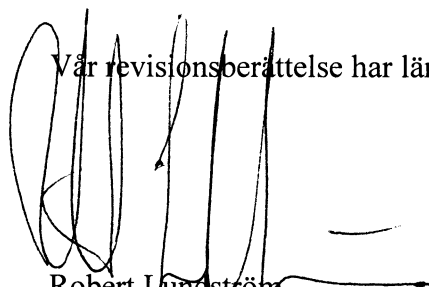

Nancy Brolin

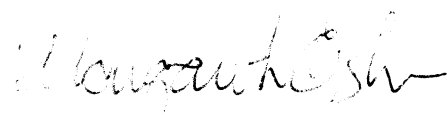

Nils Lindstrand


Tommy Edlund


Ulf Rehnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-16


Robert Lundström,
auktoriserad revisor


Margareta Östman

B72

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för år 2013-01-01-2013-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

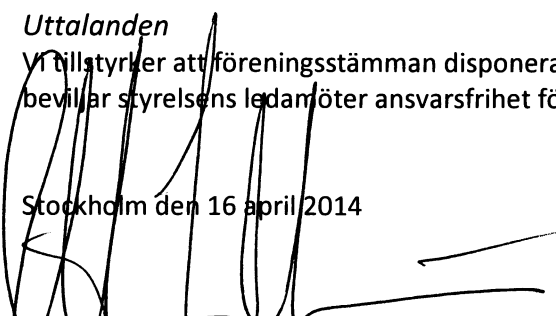
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2014


Robert Lundström
Auktoriserad revisor


Margareta Östman