

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i Sopsug Riddarsporrens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar tillsammans med sju andra företag/föreningar en gemensamhetsanläggning för sopsug i närområdet.

Styrelsen

Tore Lidbom	Ordförande	
Katarina Arwenholdt	Vice ordförande	Egen avgång 2014-12-09
Nils Lindstrand	Sekreterare	
Nancy Brolin	Kassör	
Victor Ubeira	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nancy Brolin och Nils Lindstrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robert Lundström
Margareta Östman

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Revideco AB

Valberedning

Eva Andersson Franko
Johan Ekwall
Lydia Graflund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

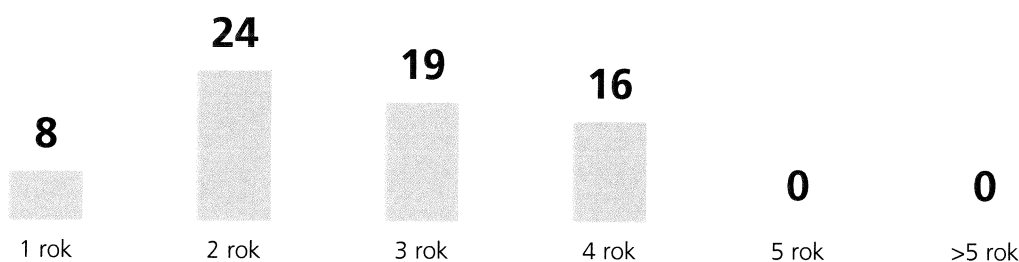
Fastigheterna bebyggdes 1900 och 1986 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 713 m², varav 4 957 m² utgör lägenhetsyta och 756 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	483 m ²	2017-09-30
Hälsokost	124 m ²	2017-09-30
Konditori/café	109 m ²	2017-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.

21
40³ till
WS 7

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fibernät	2013	Bredband från Ownit
Renovering av förskolans gård	2012 - 2013	
OVK	2011	Lagstadgad kontroll
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
Nytt låssystem	2011	Samtliga portar
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
Installation snörasskydd	2010	Säkerhetsåtgärd på tak
Trapphus	2010 - 2011	Målning av hissdörrar, polering av golv, byte av hissmattor
Byte av avstängningsventiler	2010	Byte av slitna ventiler
Föreningslokal	2009	Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
Installation av bergvärme	2008 - 2009	Installation och intrimning av anläggning
Tvättstugan	2007	Totalrenovering samt nya maskiner
Gårdshusets vind	2007 - 2009	Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
Trädgården	2007 - 2010	Förnyelsearbete trädgården
Gathusets vind	2006	Lägenheter färdigställda i föreningens regi
Målning av fönster	2005	Utvändig målning av samtliga fönster
Nya portar	2005	Ny port mot gatan samt i gathuset
Målning av trappuppgångar	2004	Målning av samtliga trappuppgångar
Målning av tak	2003	Renovering och målning av samtliga yttertak
Putsning av fasad	1987	
Byte av stammar i gårdshus	1987	Omfattande renovering av hela gårdshuset
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2015	Gathus och förskola, enligt lag
Dränering av gårdshus	2015-2016	Omfattande fuktproblem i källare
Takbeklädnad, målning	2016	Gathus och gårdshus
Målning av fönster och balkongpartier	2016	Gathus och gårdshus
OVK	2017	Gårdshus, enligt lag
Tvättstuga	2017	Byte av maskiner

a

ms vie
W R

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	RJ Förvaltning AB (tom 2015-01-31)
Elabonnemang	Fortum Market AB
Tömning av grovsopor	Hans Andersson Recykling AB
Pappersåtervinning	SITA
Anläggning för sopsug	Riddarsporrens Samfällighetsförening
Service av hissar	Hissgruppen AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Kabel TV	ComHem
Bredband	Ownit AB
Elenergi	Skellefteå Kraft
Vattenmätare, avläsning och service	EcoGuard
Snöröjning av tak	Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning av gård	Två Smälänningar AB
Teknisk förvaltning (inkl. fastighetsskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum (from 2015-02-01)
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
ETK Service AB	Service värmepumpanläggning
Initial	Byte av entrémattor

Övrig information

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 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 1984-1987 och tillbyggd med vindsvåningar 2006, samt ett gårdshus i fem våningsplan, uppfört år 1900 men renoverat 1984-1987 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 byggnaden finns även cykelrum och barnvagnsrum samt i gårdshuset tvättstuga och föreningslokal.

Föreningen är ansluten till ComHems:s kabel-TV och Ownits bredband.

I månadsavgiften ingår bredband från Ownit med internettrafik om 100 Mbit/s.

Medlemmar

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 95 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret bytte 11 bostadsrätter innehavare.

Genomsnittliga överlåtelsepriser:	2014	2013	2012	2011
Genomsnittligt pris per kvm	75 679	65 500	71 001	68 017
lägsta pris	66 710	61 060	60 000	60 000
högsta pris	96 984	77 000	81 343	78 182

el 48 ju
B 72

Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgick den 31 december 2014 till 14 930 000 kr. För att finansiera kommande dräneringsprojekt kommer vi att behöva ta upp ytterligare lån, osäkert hur mycket då vi ännu inte vet omfattningen av detta projekt.

Tomträttsavgäld är den hyra vi betalar till Stockholms stad för marken. Nytt avtal har erhållits och gäller perioden 2015-11-01-2025-10-31. För år 1 och 2 gäller en särskild nedsättning, kostnaden år 1 blir 609 600 kr, år 2 708 200 kr, år 3 -10 (2017-2025) 806 800 kr. I nuvarande avtal som gäller tom 2015-10-31 är kostnaden 469 900 kr.

Med anledning av höjd tomträttsavgäld och ökade räntekostnader kan årsavgifterna komma att höjas, dock tidigast år 2016.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2014-07-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

1 593 695

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	4 529 689
Finansiella intäkter	4 125
Minskning korta fordringar	169 944
Lägenhetsupplåtelser	0
Ökning av föreningens lån	0
Ökning av korta skulder	383 488
	5 087 246

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 122 964
Finansiella kostnader	298 149
Investeringar i fastigheten	0
Inköp av inventarier	0
Ökning av korta fordringar	0
Minskning av föreningens lån	500 000
	3 921 113

KASSA VID ÅRETS SLUT

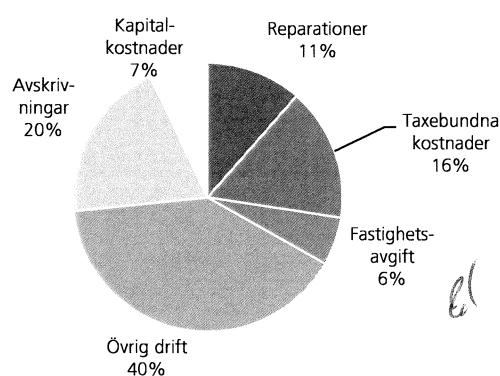
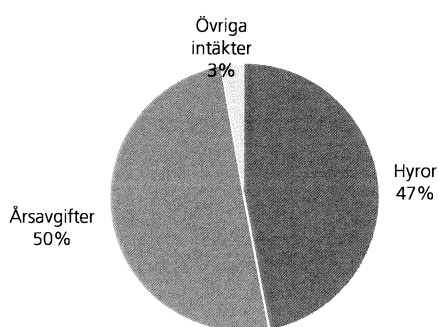
2 759 829

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

1 166 134

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



et
mf vic
UB72

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Förnyelsearbetet av trädgården samt förskolans gårdar har fortsatt under året.

Ett fönster i föreningslokalen har byggts om så att det motsvarar de villkor som gäller ur brandsäkerhetssynpunkt.

Miljörummet har utrustats med nya kärl samt nya skyltar.

Uppdatering av underhållsplanen har utförts av SBC, avser nu tiden tom 2033.

Upphandling av teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel, avtalet börjar gälla 2015-02-01. Nuvarande kontrakt med RJ Förvaltning AB är därmed uppsagt.

Beslut har fattats att anlita extern projektledning genom SBC vid större underhållsarbeten.

En lägenhet har genomgått en särskild utredning, beställd hos Ocab, rörande luktproblem. Ytterligare en lägenhet i samma portuppgång är drabbad om ej i samma omfattning. Ocab tillsammans med SBC som projektledare, ansvarar för ytterligare arbeten i samband med denna problematik.

En förstudie har påbörjats under hösten med anledning av kommande dräneringsprojekt, detta projekt kommer att ledas av SBC.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2014-01-01 av SBC, övergången har gått väldigt bra. Vi har därigenom fått tillgång till ett webbaserat verktyg som bl.a. underlättar hanteringen av fakturor mm. Generösa telefontider bidrar till att underlätta vårt arbete även på kvällstid.

Nya/omförhandlade lokalhyresavtal har börjat gälla under året.

Under verksamhetsåret har en städdag genomförts. Diverse utrymmen städades där vi inte har schemalagd städning, insamling av cyklar som saknar ägare mm. Kaffe och smörgåsar avslutade dagen.

Information lämnas i boendes brevlådor, på anslagstavlan i porten samt delvis på föreningens hemsida: - www.kejsarkronan33.com. De boende kan framföra önskemål och få kontakt med styrelsen genom att lägga meddelande i föreningens brevlåda eller genom föreningens mejladress. Även vid årsstämman lämnar styrelsen information om den löpande verksamheten.

Händelser efter året

Dränering av gårdshuset, planerad entreprenadstart under senare delen av 2015 eller början av 2016.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, ska utföras i gatuhuset och i förskolans lokaler.

Fortsatta arbeten för att komma tillrätta med obalanser i luftflöden som drabbat en portuppgång i gårdshuset.

Brandtätning/slamning av samtliga hisschakt i gårdshuset för att motsvara nu gällande brandskyddskrav.

Uppdatering av föreningens stadgar enligt nu gällande lagstiftning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 95 st
Förändring från föregående år: -3 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	521	527	534
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 912	1 854	1 794	1 864
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 245	3 354	3 698	4 335
Elkostnad/m ² totalyta	76	110	104	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	58	135	121
Soliditet (%)	84	84	82	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	552	-451	127
Nettoomsättning (tkr)	4 525	4 653	4 592	4 567

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 957 m² bostäder och 756 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	277 544
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 482 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 000
summa ansamlad förlust	-3 889 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 889 777
----------------------------------	-------------------

el

ms
vic
WB 72

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 399 461	4 458 532
Övriga rörelseintäkter	Not 2	130 228	200 378
		4 529 689	4 658 910
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-994 290	-863 103
Driftkostnader	Not 4	-1 764 212	-1 780 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 742	-171 810
Personalkostnader	Not 6	-110 720	-118 098
Avskrivningar	Not 7	-835 157	-864 733
		-3 958 121	-3 798 564
RÖRELSERESULTAT		571 568	860 346
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 125	22 085
Räntekostnader		-298 149	-329 948
		-294 024	-307 863
ÅRETS RESULTAT		277 544	552 483

el

110
111
112
113
114

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	98 699 315	99 527 272
Maskiner och inventarier	Not 9	7 201	14 401
		98 706 516	99 541 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 706 516	99 541 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 020	15 866
SBC Klientmedel i SHB		2 757 583	0
Övriga fordringar		40 329	271
Föruttb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	199 156
		2 802 932	215 293
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 246	972 967
SBC klientmedel i SHB		0	620 728
		2 246	1 593 695
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 805 178	1 808 988
SUMMA TILLGÅNGAR		101 511 694	101 350 661 <i>el</i>

MS
MC
MC
WB 72

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 690 328	85 690 328
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 598 322	2 422 322
		89 288 650	88 112 650
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 167 321	-3 543 804
Årets resultat		277 544	552 483
		-3 889 777	-2 991 321
SUMMA EGET KAPITAL		85 398 873	85 121 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 930 000	15 430 000
		14 930 000	15 430 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		214 703	152 401
Skatteskulder		53 667	36 226
Övriga kortfristiga skulder		202 012	118 947
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	712 438	491 758
		1 182 820	799 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 511 694	101 350 661
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	45 000 000	45 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes:
 Not
 vil
 →
 W32

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-10 år	20-10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Trädgård	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 278 218	2 397 072
	Hyror bostäder	460 179	462 272
	Hyror lokaler momspliktiga	1 652 784	1 597 088
	Hyror lokaler	8 280	2 100
		4 399 461	4 458 532

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	1 428	3 038
	Vattenintäkter	110 124	191 738
	Gemensamhetslokal	4 800	0
	Öresutjämning	4	0
	Återbäring Allframtid	9 545	0
	Övriga intäkter	4 327	5 602
		130 228	200 378

Handwritten notes:
up
vll
mc
1072

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	188 264	188 718
	Fastighetsskötsel beställning	36 239	7 004
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	48 931	120 287
	Fastighetsskötsel gård beställning	84 385	0
	Snöröjning/sandning	19 215	23 079
	Städning enligt beställning	6 248	0
	Mattvätt/Hyrmattor	28 175	0
	Sotning	0	9 010
	Hissbesiktning	7 904	6 206
	Myndighetstillsyn	9 920	0
	Gemensamma utrymmen	13 256	4 903
	Serviceavtal	53 149	36 743
	Förbrukningsmateriel	12 919	1 480
		508 605	397 430
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 236	411 146
	Hyseslägenheter	24 780	0
	Lokaler	37 672	0
	Förskola	4 419	0
	Tvättstuga	20 233	0
	Sophantering/återvinning	4 098	0
	Källare	11 260	0
	Entré/trapphus	2 206	0
	Lås	8 615	0
	VVS	53 561	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 908	0
	Ventilation	113 431	0
	Elinstallationer	1 014	0
	Bredband	1 875	0
	Hiss	129 746	54 528
	Fönster	42 714	0
	Mark/gård/utemiljö	7 311	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 606	0
		485 685	465 674
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	994 290	863 103

el

rok
 uc
 WBR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	431 838	626 116
	Vatten	95 372	79 190
	Sophämtning/renhållning	152 026	162 416
		679 236	867 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	113 695	95 068
	Tomträttsavgäld	586 250	469 000
	Kabel-TV	20 113	16 345
	Bredband	116 429	84 665
		836 486	665 078
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	248 489	248 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 764 212	1 780 820

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	3 591	1 311
	Juridiska åtgärder	15 294	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 963	12 169
	Föreningskostnader	14 553	0
	Styrelseomkostnader	4 147	0
	Förvaltningsarvode	103 919	86 950
	Förvaltningsarvodena övriga	8 375	0
	Administration	5 345	32 602
	Korttidsinventarier	0	291
	Konsultarvode	78 232	33 595
	Föreningsavgifter	4 841	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 480	4 892
		253 742	171 810

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsen	88 980	88 914
	Löner	0	3 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	74	0
	Sociala kostnader	21 666	26 184
		110 720	118 098

40⁰⁰
116
118
118

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	304 758	296 156
	Markanläggning	47 544	47 544
	Inventarier	7 200	45 378
		835 157	864 733

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 980 118	105 980 118
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 980 118	105 980 118
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 452 846	-5 633 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-827 957	-819 355
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 280 803	-6 452 846
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 699 315	99 527 272
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 800 000	68 800 000
	Taxeringsvärde mark	72 895 000	72 895 000
		141 695 000	141 695 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	16 695 000	16 695 000
		141 695 000	141 695 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	396 171	396 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	396 171	396 171
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-381 770	-336 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 200	-45 378
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-388 970	-381 770
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 201	14 401

Handwritten notes:
14/12
14/12
14/12

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	16 034
Kabel-TV	0	4 086
Tomträttsavgäld	0	117 250
Ownit	0	23 286
Upplupen vattenintäkt	0	38 500
	0	199 156

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	68 082 887	0	0	68 082 887
Upplåtelseavgifter	17 607 441	0	0	17 607 441
Fond för yttre underhåll	3 598 322	685 000	491 000	2 422 322
S:a bundet eget kapital	89 288 650	685 000	491 000	88 112 650
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 167 321	-685 000	61 483	-3 543 804
Årets resultat	277 544	277 544	-552 483	552 483
S:a ansamlad förlust	-3 889 777	-407 456	-491 000	-2 991 321
S:a eget kapital	85 398 873	277 544	0	85 121 329

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 422 322	0
Reservering enligt stadgar	685 000	2 422 322
Reservering enligt stämmobeslut	591 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
Vid årets slut	3 598 322	2 422 322

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,520 %	3 000 000	3 500 000	Rörlig ränta
Nordea	1,520 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,780 %	5 330 000	5 330 000	2015-04-30
Handelsbanken	1,790 %	1 600 000	1 600 000	2015-04-30
Handelsbanken	1,780 %	2 000 000	2 000 000	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 930 000	15 430 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 930 000	15 430 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 930 000 kr.

Handwritten signatures and initials:
WB, VC, and other illegible marks.

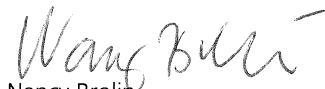
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	67 684
	Vatten	0	10 000
	Sophämtning	0	5 000
	Extern revisor	0	15 000
	Ränta	43 526	62 945
	Förutbetalda avgifter o hyror	668 912	331 129
		712 438	491 758

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2015



Tore Lidbom
Ordförande



Nancy Brolin
Kassör

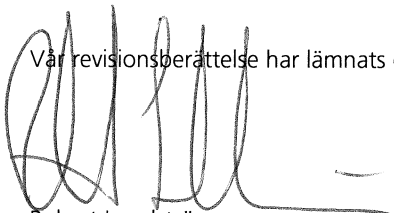


Nils Lindstrand
Sekreterare

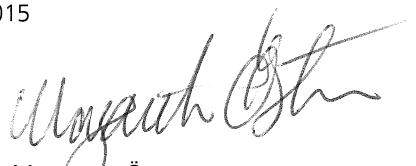


Victor Ubeira
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2015



Robert Lundström
Auktoriserad revisor



Margareta Östman
Internrevisor

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 2014-01-01-2014-12-31.

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 2014 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.

amo

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 2014-01-01-2014-12-31.

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 ersättningskyldig 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 29 april 2015


Robert Lundström
Auktoriserad revisor


Margareta Östman