



ÅRSREDOVISNING 2015  
Brf Kejsarkronan 33

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 2015-10-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Sopsug Riddarsporrens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar en sopsug.

##### Styrelsen

Tore Lidbom	Ordförande
Isabella Alveborg	Vice ordförande
Nils Lindstrand	Sekreterare
Mikael Andersson Franko	Kassör
Hans Mellin	Ledamot
Victor Ubeira	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tore Lidbom och Victor Ubeira.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Robert Lundström  
Margareta Östman

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Revideco AB

### Valberedning

Eva Andersson Franko  
Johan Ekwall (flyttat från  
föreningen under 2015)  
Lydia Graflund

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-05. Extra stämma med anledning av ny stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 - 1900 och består av 2 flerbostadshus. Ett gårdshus uppfört år 1900 samt ett gathus uppfört 1987.

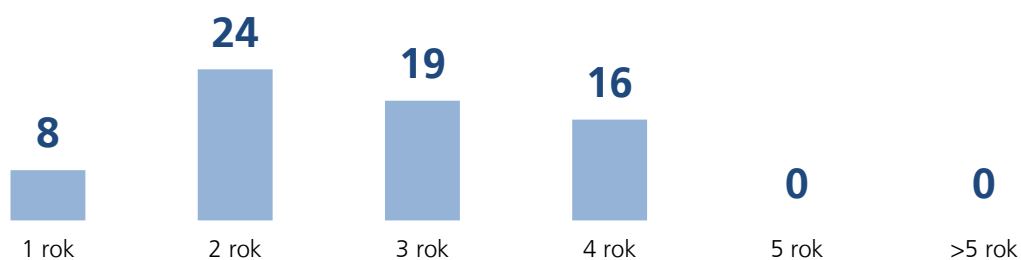
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 713 m<sup>2</sup>, varav 4 957 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 756 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 3 lokaler samt 6 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Gemensamhetsutrymmen

## Kommentar

Föreningslokal

Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.

### Teknisk 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
Sanering av gårdshuset	2015	Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
Trädvård	2015	Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
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
Trädgården	2007 - 2010	Förnyelsearbete trädgården
Gårdshusets vind	2007 - 2009	Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
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
Radonmätning	2016	Mätning i ett stickprov av lägenheter
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärda anmärkningar i OVK
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
OVK	2016	Gathus, gårdshus och förskola, enligt lag
Dränering av gårdshus	2016	Omfattande fuktproblem i källare
Tvättstuga	2017	Översyn av maskinpark
Målning av fönster och balkongpartier	2017	Gathus och gårdshus
Takbeklädnad, målning	2017	Gathus och gårdshus

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
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 AB
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Service värmepumpänläggning	ETK Service AB
Byte av entrémattor	Initial Sverige AB
Tomträttsavgäld	Stockholm stad
Försäkringsförmedling	Bebbeborg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Föreningen registrerades 1992 och övertogs av de boende i maj 1999. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 18 januari 2002. Den 17 april förvärvade föreningen fastigheten Kejsarkronan 33 av Svenska Bostäder mot en köpeskillning av 93 000 000 kr. 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 tillbyggt med vindsvåningar 2006, samt ett gårdshus i fem våningsplan, uppfört 1900, renoverat 1984-1987 och inrett med vindsvåningar 2008-2009. Till respektive byggnad finns ett källarplan med lägenhetsförråd. I gathuset finns sopnedkast för hushållssopor samt ett miljörum med källsortering. I båda byggnaderna finns dessutom cykelrum och barnvagnsrum och i gårdshuset tvättstuga och föreningslokal.

Föreningen är ansluten till ComHems kabel-TV och Ownits bredband. I årsavgiften ingår uppvärmning via bergvärme och bredband med internettrafik om 100 Mbit/s. Varmvatten däremot debiteras separat enligt respektive lägenhets förbrukning.

### Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgick den 31 december 2015 till 17 930 000 kr. Under året togs ett lån på 3 000 000 kr för att finansiera saneringen av D-porten. För att finansiera kommande dräneringsprojekt kommer föreningen att behöva ta upp ytterligare lån, osäkert hur mycket då omfattningen av projektet ännu är oklart.

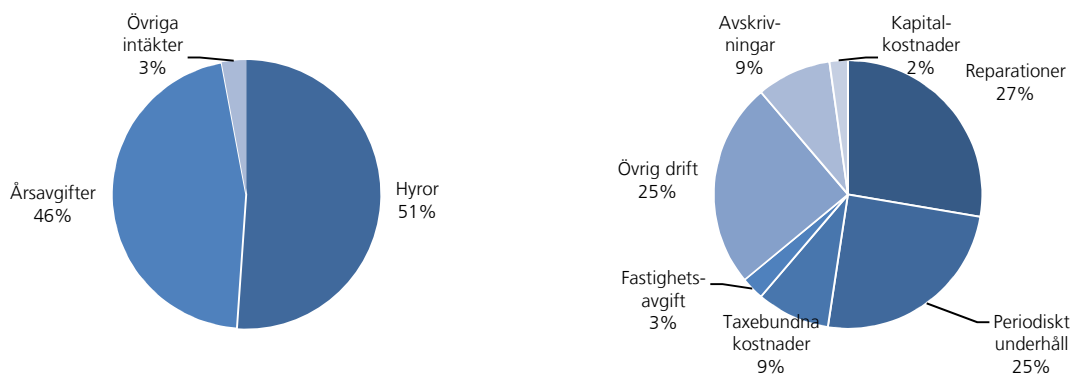
Nytt avtal om tomträttsavgälden har ingåtts med Stockholm stad avseende perioden 2015-11-01 till 2025-10-31. Den årliga kostnaden för första året blir 609 600 kr, för andra året 708 200 kr och för resterande period 806 800 kr. Fram till och med 2015 var avgiften 469 900 kr.

Med anledning av höjd tomträttsavgäld och ökade räntekostnader kan årsavgifterna komma att höjas, dock tidigast från och med 2017.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 759 829</b>	<b>1 593 695</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 606 190	4 529 689
Finansiella intäkter	1 294	4 125
Minskning kortfristiga fordringar	0	169 944
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	439 604	383 488
	<b>8 047 088</b>	<b>5 087 246</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 996 360	3 122 964
Finansiella kostnader	197 271	298 149
Ökning av kortfristiga fordringar	24 633	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	<b>8 218 264</b>	<b>3 921 113</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 588 652</b>	<b>2 759 829</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-171 176</b>	<b>1 166 134</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Föreningen har antagit en ny stadgar under året. Förändringarna rör framförallt förändringar i regler för andrahandsuthyrning.

Ett omfattande saneringsarbete av vinden samt två lägenheter i D-porten har genomförts av Corvara efter utredning av Dry It AB. Återställning av lägenheterna gjordes av BVS Stockholm AB.

Den projekterade dräneringen av gårdshuset har skjutits upp till 2016 på grund av det oplanerade saneringsarbetet i D-porten.

Brandtätning av samtliga hisschakt i gårdshuset har genomförts för att motsvara gällande brandskyddskrav.

Läckande avloppsrör har åtgärdats i källaren till B-porten.

En läcka på en terrass i en vindsvåning i B-porten har reparerats och ett utvändigt stuprör har monterats på fastigheten.

Inventering, inspektion och vård av gårdens träd har genomförts.

Information till boende lämnas fortlöpande i brevlådor, på föreningens anslagstavla i porten samt hemsidan [www.kejsarkronan33.com](http://www.kejsarkronan33.com). De boende kan framföra önskemål och få kontakt med styrelsen genom meddelanden i föreningens brevlåda eller genom föreningens mejladress. Vid årsstämman lämnas även information om den löpande verksamheten.

### Händelser efter året

Det största underhållsprojektet som planeras under 2016 kommer att bli dränering av gårdshuset. Andra större underhåll planeras först 2017.

Filmning och spolning av avloppsstammar har genomförts.

OVK har genomförts i gathuset och gårdshuset. Samtliga anmärkningar planeras att åtgärdas under våren.

Styrelsen planerar att installera så kallade råttspärrar i de avlopp som ansluter till huvudkloakledningen för att förhindra att råttor tar sig in den vägen.

Radonmätning i ett stickprov av lägenheter kommer att genomföras under våren, vilket krävs enligt gällande lagstiftning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	460	495	521	527
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 117	1 912	1 854	1 794
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 897	3 245	3 354	3 698
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	76	110	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	17	14	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	52	58	135
Soliditet (%)	81	84	84	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 400	278	552	-451
Nettoomsättning (tkr)	4 588	4 516	4 653	4 592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 957 m<sup>2</sup> bostäder och 756 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 399 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 889 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 974 659</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

2 228 347
<b>-6 746 312</b>



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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 588 458	4 515 817
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17 732	13 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 606 190</b>	<b>4 529 689</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-6 934 262	-2 758 502
Övriga externa kostnader	Not 4	-949 302	-253 742
Personalkostnader	Not 5	-112 796	-110 720
Avskrivningar	Not 6	-813 735	-835 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 810 095</b>	<b>-3 958 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 203 905</b>	<b>571 568</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 294	4 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 271	-298 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 977</b>	<b>-294 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 399 882</b>	<b>277 544</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7 97 892 780	98 699 315
Maskiner och inventarier	Not 8 0	7 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97 892 780</b>	<b>98 706 516</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 892 780</b>	<b>98 706 516</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 466	5 020
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 657 168	2 797 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 658 634</b>	<b>2 802 932</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	2 246
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>2 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 658 634</b>	<b>2 805 178</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>100 551 415</b>	<b>101 511 694</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 690 328	85 690 328
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 283 322	3 598 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 973 650</b>	<b>89 288 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-4 574 777	-4 167 321
Årets resultat		-4 399 882	277 544
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 974 659</b>	<b>-3 889 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 998 991</b>	<b>85 398 873</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 930 000	14 930 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 930 000</b>	<b>14 930 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		646 334	214 703
Skatteskulder		17 587	53 667
Övriga skulder		260 348	202 012
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	698 155	712 438
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 622 424</b>	<b>1 182 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 551 415</b>	<b>101 511 694</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 143 930	2 278 218
	Årsavgifter - bortfall	-25 216	0
	Hyror bostäder	468 000	460 179
	Hyror lokaler momspliktiga	1 877 249	1 658 234
	Hyror lokaler	8 367	8 280
	Bredbandsintäkter	1 428	1 428
	Hyresrabatt	-19 075	-5 450
	Vattenintäkter	0	110 124
	Varmvattenintäkter	128 206	0
	Gemensamhetslokal	5 550	4 800
	Öresutjämning	20	4
		<b>4 588 458</b>	<b>4 515 817</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Återbäring Allframtid	13 116	9 545
	Övriga intäkter	4 616	4 327
		<b>17 732</b>	<b>13 872</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 321	188 264
	Fastighetsskötsel beställning	35 059	36 239
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 028	48 931
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 691	84 385
	Snöröjning/sandning	42 130	19 215
	Städning entreprenad	132 146	0
	Städning enligt beställning	406	6 248
	Mattvätt/Hyrmattor	28 823	28 175
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 463	0
	Hissbesiktning	6 571	7 904
	Myndighetstillsyn	2 100	9 920
	Gemensamma utrymmen	562	13 256
	Serviceavtal	33 492	53 149
	Förbrukningsmateriel	9 806	12 919
	Teleport/hissanläggning	1 387	0
	Störningsjour och larm	2 315	0
		<b>399 299</b>	<b>508 605</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 672	6 236
	Hyreslägenheter	494	24 780
	Brf Lägenheter	1 179 075	15 769
	Lokaler	21 600	37 672
	Förskola	14 895	4 419
	Tvättstuga	17 951	20 233
	Sophantering/återvinning	0	4 098
	Vind	300 458	0
	Källare	0	11 260
	Entré/trapphus	0	2 206
	Lås	1 626	8 615
	VVS	66 760	53 561
	Värmeanläggning/undercentral	17 880	14 908
	Ventilation	166 776	97 662
	Elinstallationer	6 201	1 014
	Bredband	0	1 875
	Hiss	60 351	129 746
	Fönster	0	42 714
	Balkonger/altaner	48 676	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 311
	Skador/klotter/skadegörelse	399 779	1 606
	Vattenskada	171 893	0
		<b>2 491 087</b>	<b>485 685</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 780 694	0
	Hiss	434 433	0
	Huskropp utvändigt	11 961	0
	Tak	1 260	0
		<b>2 228 347</b>	<b>0</b>

<b>Not 3</b>	DRIFTKOSTNADER forts.	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	508 930	431 838
	Vatten	75 800	95 372
	Sophämtning/renhållning	127 139	152 026
	Grovsopor	84 211	0
		<b>796 081</b>	<b>679 236</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	107 443	113 695
	Tomträttsavgäld	527 583	586 250
	Samfällighetsavgift	25 137	0
	Kabel-TV	15 911	20 113
	Bredband	93 142	116 429
		<b>769 217</b>	<b>836 486</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>250 231</b>	<b>248 489</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 934 262</b>	<b>2 758 502</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	200	0
	Tele- och datakommunikation	3 432	3 591
	Juridiska Åtgärder	68 237	15 294
	Hysesförluster	0	1
	Förvaltning	210	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 640	2 963
	Föreningskostnader	36 789	14 553
	Styrelseomkostnader	5 874	4 147
	Fritids- och trivselkostnader	2 985	0
	Förvaltningsarvode	216 460	103 919
	Förvaltningsarvodena övriga	5 207	8 375
	Administration	9 542	5 345
	Konsultarvode	570 645	78 232
	Föreningsavgifter	4 841	4 841
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	12 480
		<b>949 302</b>	<b>253 742</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	89 000	88 980
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	23 796	21 666
		<b>112 796</b>	<b>110 720</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	283 335	304 758
	Markanläggning	47 544	47 544
	Inventarier	7 201	7 200
		<b>813 735</b>	<b>835 157</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	105 980 118	105 980 118
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 980 118</b>	<b>105 980 118</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 280 803	-6 452 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-806 534	-827 957
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 087 338</b>	<b>-7 280 803</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 892 780</b>	<b>98 699 315</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 800 000	68 800 000
	Taxeringsvärde mark	72 895 000	72 895 000
		<b>141 695 000</b>	<b>141 695 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	16 695 000	16 695 000
		<b>141 695 000</b>	<b>141 695 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	396 171	396 171
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>396 171</b>	<b>396 171</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-388 970	-381 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 201	-7 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-396 171</b>	<b>-388 970</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>7 201</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	40 926	40 329
	Klientmedel hos SBC	2 588 652	2 757 583
	Fordringar	27 590	0
		<b>2 657 168</b>	<b>2 797 912</b>

<b>Not 10</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	68 082 887	0	0	68 082 887
Upplåtelseavgifter	17 607 441	0	0	17 607 441
Fond för yttre underhåll	4 283 322	685 000	0	3 598 322
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 973 650</b>	<b>685 000</b>	<b>0</b>	<b>89 288 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 574 777	-685 000	277 544	-4 167 321
Årets resultat	-4 399 882	-4 399 882	-277 544	277 544
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 974 659</b>	<b>-5 084 882</b>	<b>0</b>	<b>-3 889 777</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 998 991</b>	<b>-4 399 882</b>	<b>0</b>	<b>85 398 873</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	3 598 322	2 422 322
	Reservering enligt stadgar	685 000	685 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	591 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-100 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 283 322</b>	<b>3 598 322</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,850 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Nordea	0,850 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	5 330 000	5 330 000	2016-02-01
Handelsbanken	1,150 %	1 600 000	1 600 000	2016-02-01
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-30
Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	0	2016-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 930 000</b>	<b>14 930 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>17 930 000</b>	<b>14 930 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 930 000 kr.



<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ränta	25 365	43 526
Förutbetalda avgifter o hyror	672 790	668 912
	<b>698 155</b>	<b>712 438</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2016

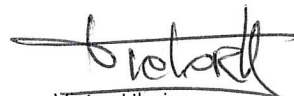
  
Tore Lidbom  
Ordförande

  
Isabella Alveborg  
Vice ordförande


  
Nils Lindstrand  
Sekreterare

  
Mikael Andersson Franko  
Kassör

  
Hans Mellin  
Ledamot

  
Victor Ubeira  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016

  
Robert Lundström  
Extern revisor

  
Margareta Östman  
Intern revisor

# 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 2015-01-01-2015-12-31.

### *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 2015 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.

RA MO

## 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 2015-01-01-2015-12-31.

### *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 17 maj 2016



Robert Lundström

Auktoriserad revisor



Margareta Östman