

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2017-11-15 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 sopsug.

#### Styrelsen

Margareta Östman	Ordförande
Victor Ubeira	Vice ordförande
Charlotta Theander	Sekreterare
Mikael Andersson Franko	Kassör
Hans Mellin	Ledamot

Filip Langewolf	Suppleant
-----------------	-----------

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

Mikael Andersson Franko, Filip Langewolf och Victor Ubeira.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



**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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Föreningslokalen	2017	Nytt golv
Hyreslägenheter	2017 - 2018	Besiktning och renovering
Ventilation	2017	Byte av ventilationsaggregat i gathuset.
Tvättstuga	2017	Ny ventilation och nytt torkskåp.
Avloppsrör	2017	Byte av trasigt avloppsrör i gathuset
Källardörrar	2017	Målning och nya trösklar.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll
Dränering av gårdshus	2016 - 2017	Utförd av Lawab.
Radonmätning	2016	Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
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	
Nytt låssystem	2011	Samtliga portar
OVK	2011	Lagstadgad kontroll
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstuga	2018	Besiktning och eventuellt byte av maskiner.
Takbeklädnad och målning	2018	Gathus och gårdshus
Fasadrenovering	2020	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 Smålänningar AB
Teknisk förvaltning (inkl fastighetsskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Service värmepumpanläggning	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 köpeskilling 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 anlitar Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) för teknisk och ekonomisk förvaltning samt juridisk rådgivning och projektledning av större underhållsarbeten.

Föreningen är ansluten till ComHems kabel-TV och Ownits bredband. I årsavgiften ingår uppvärmning via bergvärme och bredband med internettrafik om 500-1000 Mbit/s.

## Lägenhetsförsäljningar

År	2017	2016	2015	2014
Genomsnittligt pris per kvm	104 700	95 800	89 300	75 700
Lägsta pris	92 900	83 400	78 600	66 700
Högsta pris	114 700	103 600	109 300	97 000

## Föreningens ekonomi

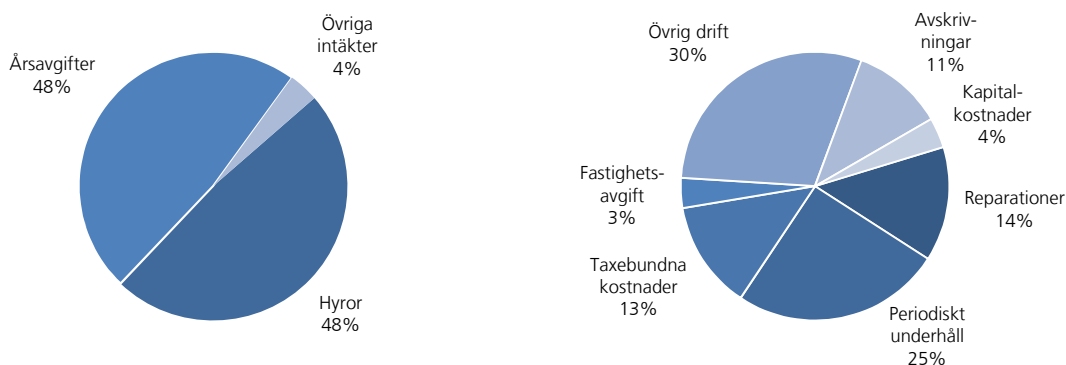
Föreningens lån uppgick den 31 december 2017 till 19 564 566 kr. Under året sålde föreningen en hyreslägenhet som bostadsrätt för 5 850 000 kr och använde större delen av beloppet till att amortera lånen med 3 330 000 kr.

Nytt avtal om tomträttsavgälden har ingåtts med Stockholms stad avseende perioden 2015-11-01 till 2025-10-31, vilket har inneburit en höjning från 469 900 kr till 806 800 kr per år. Skuldräntan på föreningens lån är för närvarande låg och kompenserar till viss del den ökande kostnaden för tomträttsavgälden. Därför planeras ingen höjning av årsavgifterna det närmaste året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 298 746</b>	<b>2 588 652</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 685 165	4 717 358
Finansiella intäkter	408	521
Minskning kortfristiga fordringar	2 840	38 111
Medlemsinsatser	5 850 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	191 664
	<b>10 538 413</b>	<b>9 947 654</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 810 754	11 029 041
Finansiella kostnader	247 148	208 519
Minskning av långfristiga skulder	3 365 434	0
Minskning av kortfristiga skulder	808 639	0
	<b>10 231 975</b>	<b>11 237 560</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 605 184</b>	<b>1 298 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>306 438</b>	<b>-1 289 906</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 1 315 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 räkenskapsåret

Dränering av gårdshuset avslutades i början av året. Ventilationsaggregatet i gathuset har bytts ut. Renovering av föreningens tre hyreslägenheter inleddes.

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.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	481	482	460	495
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 145	2 099	2 117	1 912
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 194	4 984	3 897	3 245
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	93	89	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	13	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	36	35	52
Soliditet (%)	79	75	81	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 124	-7 326	-4 400	278
Nettoomsättning (tkr)	4 641	4 700	4 588	4 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 957 m<sup>2</sup> bostäder och 767 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	69 079 140	996 253	0	68 082 887
Upplåtelseavgifter	22 461 188	4 853 747	0	17 607 441
Fond för yttre underhåll	685 000	685 000	-2 739 975	2 739 975
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>92 225 328</b>	<b>6 535 000</b>	<b>-2 739 975</b>	<b>88 430 303</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 702 553	-685 000	-4 586 241	-7 431 312
Årets resultat	-2 123 637	-2 123 637	7 326 216	-7 326 216
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 826 190</b>	<b>-2 808 637</b>	<b>2 739 975</b>	<b>-14 757 528</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>77 399 138</b>	<b>3 726 363</b>	<b>0</b>	<b>73 672 775</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 123 637
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 017 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-685 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 826 190</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>685 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-14 141 190</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 641 218	4 700 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 947	17 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 685 165</b>	<b>4 717 358</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 187 539	-10 290 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-506 264	-627 285
Personalkostnader	Not 6	-116 951	-111 633
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 308	-806 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 562 062</b>	<b>-11 835 576</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 876 897</b>	<b>-7 118 218</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 148	-208 519
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 740</b>	<b>-207 998</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 123 637</b>	<b>-7 326 216</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 123 637</b>	<b>-7 326 216</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	96 334 938	97 086 246
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 334 938</b>	<b>97 086 246</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 334 938</b>	<b>97 086 246</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 526	1 226
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 632 689	1 329 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 634 215</b>	<b>1 330 617</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 634 215</b>	<b>1 330 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 969 152</b>	<b>98 416 863</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		91 540 328	85 690 328
Fond för yttre underhåll	Not 11	685 000	2 739 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 225 328</b>	<b>88 430 303</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 702 553	-7 431 312
Årets resultat		-2 123 637	-7 326 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 826 190</b>	<b>-14 757 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 399 138</b>	<b>73 672 775</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 493 698	22 930 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 493 698</b>	<b>22 930 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 868	0
Leverantörsskulder		519 965	983 514
Övriga skulder		106 692	137 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 792	692 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 076 317</b>	<b>1 814 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 969 152</b>	<b>98 416 863</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 243 553	2 219 808
Hyror bostäder	351 745	471 719
Hyror lokaler momspliktiga	1 911 629	1 877 249
Hyror lokaler	8 378	8 366
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Hyresrabatt	-5 283	-8 175
Vattenintäkter	2 136	2 136
Varmvattenintäkter	127 604	126 985
Gemensamhetslokal	0	750
Öresutjämning	28	14
	<b>4 641 218</b>	<b>4 700 279</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Återbäring försäkringsbolag	11 294	14 573
Övriga intäkter	32 653	2 506
	<b>43 947</b>	<b>17 079</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	23 805	30 121
	Fastighetskötsel gård entreprenad	55 088	52 315
	Fastighetskötsel gård beställning	47 588	1 686
	Snöröjning/sandning	40 212	31 576
	Städning entreprenad	154 336	150 563
	Städning enligt beställning	5 871	0
	Mattvätt/Hyrmattor	30 547	29 606
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	113 278
	Hissbesiktning	8 093	6 754
	Myndighetstillsyn	2 220	9 510
	Gemensamma utrymmen	0	130
	Gård	1 200	791
	Serviceavtal	27 102	26 314
	Förbrukningsmateriel	15 661	16 620
	Teleport/hissanläggning	694	2 657
	Brandskydd	6 922	82 838
		<b>419 338</b>	<b>554 758</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	12 948	185 639
	Brf Lägenheter	308 700	29 105
	Lokaler	14 660	43 936
	Förskola	49 361	5 908
	Tvättstuga	22 396	3 773
	Lås	2 996	4 952
	VVS	205 896	202 484
	Värmeanläggning/undercentral	30 219	0
	Ventilation	131 016	69 337
	Elinstallationer	5 486	0
	Hiss	98 087	33 373
	Tak	17 037	0
	Vattenskada	39 791	181 694
		<b>938 592</b>	<b>760 201</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	62 732	4 028 049
	Tvättstuga	29 800	0
	VVS	0	249 951
	Ventilation	993 295	223 958
	Hiss	22 938	0
	Huskropp utvändigt	0	1 119 548
	Tak	115 405	0
	Balkonger/altaner	348 081	0
	Mark/gård/utemiljö	147 452	1 454 196
		<b>1 719 703</b>	<b>7 075 701</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	584 609	530 518
	Vatten	98 369	93 562
	Sophämtning/renhållning	181 191	161 205
	Grovsopor	25 500	1 231
		<b>889 670</b>	<b>786 516</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts.	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	112 058	110 165
	Tomträttsavgäld	749 283	650 683
	Kabel-TV	14 537	16 000
	Bredband	98 253	93 142
		<b>974 131</b>	<b>869 991</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>246 105</b>	<b>242 956</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 187 539</b>	<b>10 290 123</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	4 818	4 074
	Juridiska åtgärder	61 900	1 522
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Hysesförluster	35 350	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 835	18 948
	Föreningskostnader	22 419	17 666
	Styrelseomkostnader	2 362	5 347
	Fritids- och trivselkostnader	3 443	0
	Förvaltningsarvode	231 280	211 164
	Förvaltningsarvodena övriga	11 257	0
	Administration	6 644	8 682
	Korttidsinventarier	21 532	0
	Konsultarvode	69 475	348 692
	Tidningar facklitteratur	999	0
	Föreningsavgifter	4 882	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 240
		<b>506 264</b>	<b>627 285</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	88 990	86 598
	Sociala kostnader	27 961	25 035
		<b>116 951</b>	<b>111 633</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	228 109	283 335
	Markanläggning	47 544	47 544
		<b>751 308</b>	<b>806 534</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-8 893 872	-8 087 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-751 308	-806 534
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 645 180</b>	<b>-8 893 872</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>96 334 938</b>	<b>97 086 246</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	96 800 000	96 800 000
		<b>164 800 000</b>	<b>164 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	15 800 000	15 800 000
		<b>164 800 000</b>	<b>164 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-396 171	-396 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-396 171</b>	<b>-396 171</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	23 052	23 043
	Skattefordran	4 453	7 602
	Klientmedel hos SBC	1 605 184	1 298 746
		<b>1 632 689</b>	<b>1 329 391</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 739 975	4 283 322
	Reservering enligt stadgar	685 000	685 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 739 975	-2 228 347
	<b>Vid årets slut</b>	<b>685 000</b>	<b>2 739 975</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,620 %	2 982 500	3 000 000	2018-02-24
Nordea	0,620 %	2 982 066	3 000 000	2018-02-24
Handelsbanken	1,150 %	0	5 330 000	Löst
Handelsbanken	1,150 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	0	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>19 564 566</b>	<b>22 930 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-70 868	0	
		<b>19 493 698</b>	<b>22 930 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 210 226 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	28 879	30 847
	Avgifter och hyror	349 913	661 742
		<b>378 792</b>	<b>692 589</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

I februari 2018 såldes ytterligare en hyreslägenhet som bostadsrätt för 5 210 000 kr, vilket kommer att användas för att amortera skulden ytterligare.

Under våren 2018 kommer föreningen, i samarbete med SBC, att ta fram en ny underhållsplan för att få en långsiktig översikt över föreningens framtida kostnader för underhåll av fastigheten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 4 2018



Margareta Östman  
Ordförande



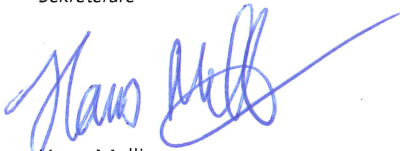
Victor Ubeira  
Vice ordförande



Charlotta Theander  
Sekreterare

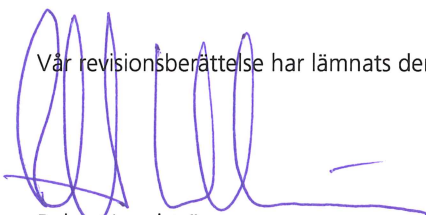


Mikael Andersson Franko  
Kassör



Hans Mellin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018



Robert Lundström  
Auktoriserad revisor



Tore Lidbom  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

a

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2018

Revideco AB

Robert Lundström  
Auktoriserad revisor

Tore Lindström  
Tore Lindström - LIÖBOM  
Internrevisor