

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kejsarkronan 33



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2047.
- 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 att höjas.

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
Linda Nyman	Vice ordförande
Nils Lindstrand	Sekreterare
Mikael Andersson Franko	Kassör
Hans Mellin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Mellin och Margareta Östman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robert Lundström	Ordinarie Extern	Revideco AB
Tore Lidbom	Ordinarie Intern	

Valberedning

Per Hassbring	
Lena Nettelblatt	Sammanställande
Lene Standnes	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18. Extra stämma med anledning av ny stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

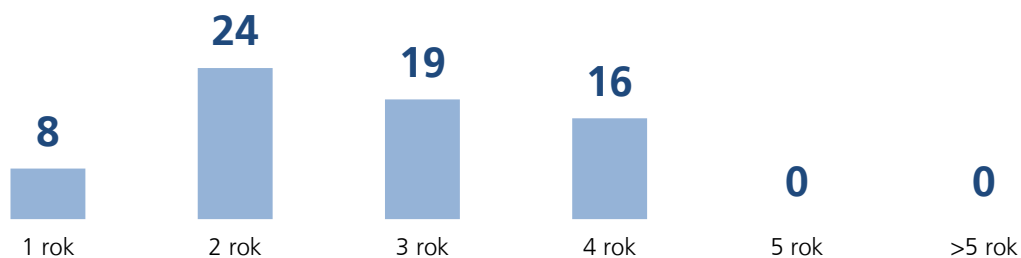
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1987 och består av två flerbostadshus. Gårdshuset byggdes 1900 och gathuset 1987. Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 724 m², varav 4 957 m² utgör lägenhetsyta och 767 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 3 lokaler och 4 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	483 m ²	2020-09-30
Hälsokost	123 m ²	2020-09-30
Konditori och café	109 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rökluckor	2018	Nya rökluckor i gathuset.
Cykelställ	2018	Nya cykelställ monterade.
Tvättstuga	2018	Sanering av fuktskada i taket.
Bergvärmeanläggning	2018 - 2019	Utredning av Atwork Consulting.
Råttspärr	2018	Råttspärr installerad i avloppet.
Takarbeten	2018	Nyinstallation av taksäkerhet på gat- och gårdshus.
Hyreslägenheter	2017 - 2018	Besiktning och renovering
Ventilation	2017	Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utfört av Inventprojekt.
Tvättstuga	2017	Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
Källardörrar	2017	Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
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	
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
Installation snörasskydd	2010	Säkerhetsåtgärd på tak
Installation vattenmätare	2010	Individuell varmvattenavläsning
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
Förskolan	2019	Renovering av förskolans lokaler.
Trappuppgångar	2019	Målning av trappuppgångar i gårdshuset.
Fasadrenovering	2020	Gårdshus
Takbeklädnad och målning	2023	Gathus och gårdshus
Hissar	2027	Renovering av hissar.
Avloppstammar	2036	Stambyte.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Återvinning	Veolia AB
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	Hjerta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås	Begelås AB
Städning	Städpoolen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Genomsnittligt pris per kvm	87 400	104 700	95 800	89 300	75 700
Lägsta pris	73 300	92 900	83 400	78 600	66 700
Högsta pris	105 400	114 700	103 600	109 300	97 000

Föreningens ekonomi

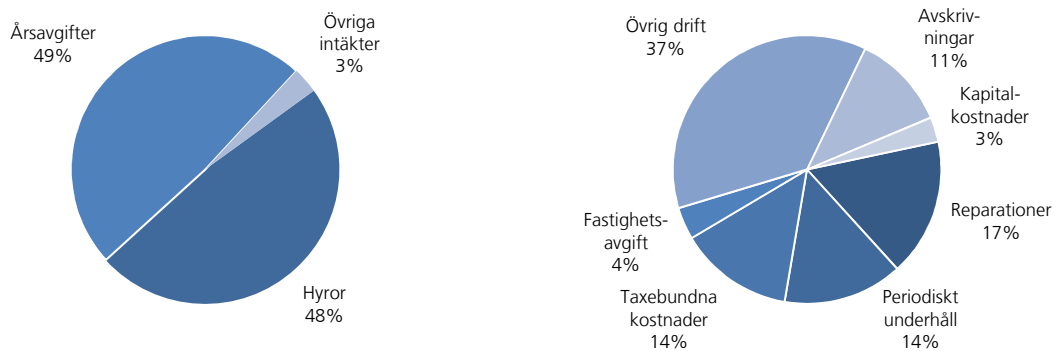
Föreningens lån uppgick den 31 december 2018 till 15 475 981 kr. Under året sålde föreningen en bostadsrätt för 5 250 000 kr och använde större delen av beloppet till att amortera lånen med 4 000 000 kr.

Stockholms stad höjde under året den årliga tomträttsavgälden med 336 900 kr och för att kompensera den extra kostnaden kommer årsavgiften att höjas med 6 % från och med 2019-04-01. Inga ytterligare avgiftshöjningar planeras under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 605 184	1 298 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 681 388	4 685 165
Finansiella intäkter	31	408
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 840
Medlemsinsatser	5 210 000	5 850 000
Kapitaltillskott	281 892	0
Ökning av kortfristiga skulder	87 249	0
	10 260 561	10 538 413
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 423 281	5 810 754
Finansiella kostnader	187 840	247 148
Ökning av materiella anläggningstillgångar	281 892	0
Ökning av kortfristiga fordringar	479	0
Minskning av långfristiga skulder	4 070 868	3 365 434
Minskning av kortfristiga skulder	0	808 639
	9 964 360	10 231 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 901 384	1 605 184
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	296 201	306 438

*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 1 337 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

Badrum renoverades och ytterligare underhåll genomfördes i föreningens tre hyreslägenheter. En spärr för råttor installerades i avloppet för att förhindra råttor att ta sig in i fastigheten den vägen. Nya cykelställ har monterats på gården. En utredning av bergvärmeanläggningens prestanda och effektivitet genomfördes av en extern konsult. Resultatet blev att anläggningen fungerar väl och har medfört minskade energikostnader för föreningen men att det finns utrymme för ytterligare förbättringar. Konsultens rekommendationer kommer att diskuteras och åtgärder kommer vid behov att genomföras under det kommande verksamhetsåret.

Information till boende lämnas fortlöpande via mejl samt på hemsidan www.kejsarkronan33/bostadrattarna.se. De boende kan även komma i kontakt med styrelsen via hemsidan och få information om föreningens arbete på årsstämman.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	481	482	460
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 223	2 145	2 099	2 117
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 291	4 194	4 984	3 897
Elkostnad/m ² totalyta	101	102	93	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	43	36	35
Soliditet (%)	83	79	75	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 665	-2 124	-7 326	-4 400
Nettoomsättning (tkr)	4 663	4 641	4 700	4 588

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 957 m² bostäder och 767 m² lokaler.

Förändringar 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	70 075 393	996 253	0	69 079 140
Upplåtelseavgifter	26 674 935	4 213 747	0	22 461 188
Kapitaltillskott	281 892	281 892	0	0
Fond för yttre underhåll	1 533 000	1 533 000	-685 000	685 000
S:a bundet eget kapital	98 565 220	7 024 892	-685 000	92 225 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 674 190	-1 533 000	-1 438 637	-12 702 553
Årets resultat	-1 664 591	-1 664 591	2 123 637	-2 123 637
S:a ansamlad förlust	-17 338 782	-3 197 591	685 000	-14 826 190
S:a eget kapital	81 226 438	3 827 301	0	77 399 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 664 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 141 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 000
summa balanserat resultat	-17 338 781

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

914 006
-16 424 775

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 662 560	4 641 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 828	43 947
Summa rörelseintäkter		4 681 388	4 685 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 845 287	-5 187 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 062	-506 264
Personalkostnader	Not 6	-115 932	-116 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 890	-751 308
Summa rörelsekostnader		-6 158 171	-6 562 062
RÖRELSERESULTAT		-1 476 782	-1 876 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 840	-247 148
Summa finansiella poster		-187 809	-246 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 664 591	-2 123 637
ÅRETS RESULTAT		-1 664 591	-2 123 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	95 881 940	96 334 938
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 881 940	96 334 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 881 940	96 334 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 368	1 526
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 929 526	1 632 689
Summa kortfristiga fordringar		1 930 894	1 634 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 930 894	1 634 215
SUMMA TILLGÅNGAR		97 812 834	97 969 152

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 750 328	91 540 328
Kapitaltillskott		281 892	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 533 000	685 000
Summa bundet eget kapital		98 565 220	92 225 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 674 190	-12 702 553
Årets resultat		-1 664 591	-2 123 637
Summa fritt eget kapital		-17 338 782	-14 826 190
SUMMA EGET KAPITAL		81 226 438	77 399 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 422 830	19 493 698
Summa långfristiga skulder		15 422 830	19 493 698
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 868	70 868
Leverantörsskulder		181 341	519 965
Övriga skulder		203 012	106 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	708 345	378 792
Summa kortfristiga skulder		1 163 566	1 076 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 812 834	97 969 152

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.

Avskrivningar	2018	2017
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
Balkonger	50 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 277 676	2 243 553
Hyror bostäder	302 800	351 745
Hyror lokaler momspliktiga	1 946 889	1 911 629
Hyror lokaler	8 404	8 378
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Hysesrabatt	-3 400	-5 283
Vattenintäkter	2 136	2 136
Varmvattenintäkter	125 540	127 604
Gemensamhetslokal	1 050	0
Öresutjämning	38	28
	4 662 560	4 641 218

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	13 480	11 294
	Övriga intäkter	5 348	32 653
		18 828	43 947
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	38 880	23 805
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	67 092	55 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 032	47 588
	Snöröjning/sandning	40 810	40 212
	Städning entreprenad	157 571	154 336
	Städning enligt beställning	11 619	5 871
	Mattvätt/Hyrmattor	26 004	30 547
	Hissbesiktning	7 119	8 093
	Myndighetstillsyn	12 995	2 220
	Gemensamma utrymmen	46 851	0
	Sophantering	3 048	0
	Gård	1 294	1 200
	Serviceavtal	70 557	27 102
	Förbrukningsmateriel	5 479	15 661
	Teleport/hissanläggning	1 388	694
	Brandskydd	120 333	6 922
		668 072	419 338
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 632	12 948
	Brf Lägenheter	349 419	308 700
	Lokaler	0	14 660
	Förskola	1 384	49 361
	Tvättstuga	24 226	22 396
	Vind	36 410	0
	Källare	2 385	0
	Entré/trapphus	45 233	0
	Lås	39 346	2 996
	Installationer	46 242	0
	VVS	236 628	205 896
	Värmeanläggning/undercentral	3 493	30 219
	Ventilation	47 641	131 016
	Elinstallationer	50 108	5 486
	Hiss	65 762	98 087
	Tak	0	17 037
	Mark/gård/utemiljö	57 748	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 746	0
	Vattenskada	0	39 791
		1 050 403	938 592
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	506 742	62 732
	Tvättstuga	0	29 800
	Värmeanläggning	46 242	0
	Ventilation	47 877	993 295
	Elinstallationer	20 444	0
	Hiss	0	22 938
	Tak	292 701	115 405
	Balkonger/altaner	0	348 081
	Mark/gård/utemiljö	0	147 452
		914 006	1 719 703

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	575 949	584 609
	Vatten	106 417	98 369
	Sophämtning/renhållning	192 585	181 191
	Grovsopor	0	25 500
		874 951	889 670
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	123 958	112 058
	Självrisk	89 600	0
	Tomträttsavgäld	806 800	749 283
	Kabel-TV	8 821	14 537
	Bredband	61 098	98 253
		1 090 277	974 131
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	247 579	246 105
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 845 287	5 187 539

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	5 503	4 818
	Juridiska åtgärder	43 020	61 900
	Inkassering avgift/hyra	3 389	3 825
	Hysesförluster	0	35 350
	Revisionsarvode extern revisor	20 068	19 835
	Föreningsomkostnader	11 823	22 419
	Styrelseomkostnader	3 300	2 362
	Fritids- och trivselkostnader	2 966	3 443
	Förvaltningsarvode	247 585	231 280
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 257
	Administration	18 876	6 644
	Korttidsinventarier	0	21 532
	Konsultarvode	93 207	69 475
	Tidningar facklitteratur	999	999
	Föreningsavgifter	4 965	4 882
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 240
		462 062	506 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 184	88 990
	Sociala kostnader	25 748	27 961
		115 932	116 951

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	211 691	228 109
	Markanläggning	47 544	47 544
		734 890	751 308
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 980 118	105 980 118
	Nyanskaffningar	281 892	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 262 010	105 980 118
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 645 180	-8 893 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-734 890	-751 308
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 380 070	-9 645 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 881 940	96 334 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	96 800 000	96 800 000
		164 800 000	164 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	15 800 000	15 800 000
		164 800 000	164 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-396 171	-396 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-396 171	-396 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	23 052	23 052
	Skattefordran	2 979	4 453
	Klientmedel hos SBC	1 901 384	1 605 184
	Inkasso	2 111	0
		1 929 526	1 632 689

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	685 000	2 739 975
	Reservering enligt stadgar	1 533 000	685 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-685 000	-2 739 975
	Vid årets slut	1 533 000	685 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,810 %	2 947 500	2 982 500	2019-02-24
	Nordea	0,810 %	2 946 198	2 982 066	2019-02-24
	Handelsbanken	1,150 %	1 600 000	1 600 000	2019-02-04
	Handelsbanken	0,700 %	2 000 000	2 000 000	2019-07-03
	Handelsbanken	0,700 %	3 000 000	3 000 000	2019-08-02
	Handelsbanken	0,700 %	1 000 000	1 000 000	2019-08-16
	Handelsbanken	0,700 %	2 000 000	2 000 000	2019-08-15
	Handelsbanken	1,150 %	0	1 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	0	3 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		15 493 698	19 564 566	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 868	-70 868	
			15 422 830	19 493 698	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 139 358 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	21 068	28 879
	Avgifter och hyror	687 277	349 913
		708 345	378 792

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trappuppgångarna i gårdshuset kommer att målas under början av 2019. En omfattande renovering av förskolans lokaler planeras då dessa har blivit slitna under årens gång.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2019



Margareta Östman
Ordförande



Linda Nyman
Vice ordförande



Nils Lindstrand
Sekreterare

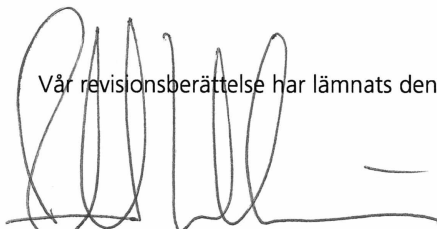


Mikael Andersson Franko
Kassör



Hans Mellin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mitt uttalanden. Risker 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Jag drar 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 jag 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 jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vi ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

M

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.

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 26 april 2019

Revideco AB

Robert Lundström
Auktoriserad revisor



LIDBOM

Tore Lindström
Internrevisor