

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug Riddarsporrens Samfällighetsförening. Föreningens andel är procent.

##### Styrelsen

Nils Lindstrand	Ledamot
Hans Mellin	Ledamot
Linda Charlotta Nyman	Ledamot
Per-Erik Pilestad	Ledamot
Margareta Elisabeth Östman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Robert Lundström	Ordinarie Extern	Revideco AB
Tore Lidbom	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Per Hassbring  
Lena Nettelblatt Sammankallande  
Eva Sartorius

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-12-04. Ang. överlåtelse av råvind.

### 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

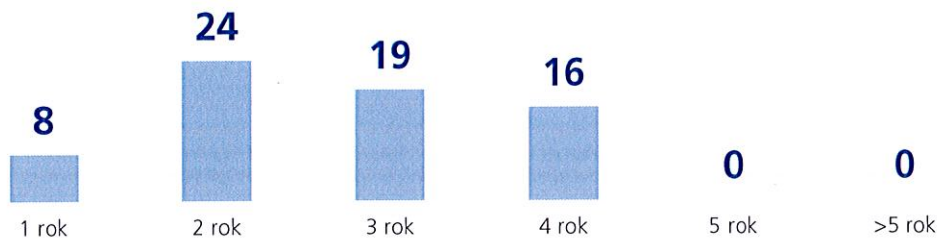
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1900 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 703 m<sup>2</sup>, varav 4 936 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 767 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	483 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Hälsokost	123 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Konditori och cafe	109 m <sup>2</sup>	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.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2019	Ny tvättpelare PODAB
Trappuppgångar C D o F	2019	Målning
Styrelserum	2019	Omlagt golv p.g.a. röta
Tvättstuga	2019	Ny takbelysning
Trappuppgångar	2019	Nya namntavlor
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.
Radonmätning	2016	Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
OVK	2016	Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Ventilationsunderhåll	2016	Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Filmning och spolning av avloppsstammar	2016	Gathus och gårdshus
Dränering av gårdshus	2016 - 2017	Utförd av Lawab.
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 Bredband från Ownit
Installation av fibernät	2013	
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 sv 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>
Förskolan	2020	Renovering av förskolans lokaler.
Samtliga fönster	2020	Renovering och målning
Gathus	2020	Byte av belysning
Fasadrenovering	2021	Gårdshus
Takbeklädnad och målning	2023	Gathus och gårdshus
Hissar	2027	Renovering av hissar.
Avloppstammar	2036	Stambyte.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 Smälningar AB
Teknisk förvaltning (inkl fastighetskötsel och städning)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hysesförhandlingar	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

### Föreningens ekonomi

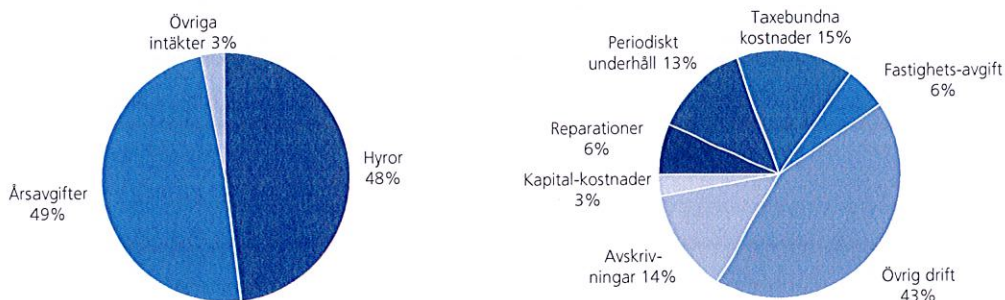
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 901 384</b>	<b>1 605 184</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 881 046	4 681 388
Finansiella intäkter	52	31
Minskning kortfristiga fordringar	5 210	0
Medlemsinsatser	0	5 210 000
Kapitaltillskott	0	281 892
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 249
	<b>4 886 308</b>	<b>10 260 561</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 378 438	5 423 281
Finansiella kostnader	147 348	187 840
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	281 892
Ökning av kortfristiga fordringar	0	479
Minskning av långfristiga skulder	90 868	4 070 868
Minskning av kortfristiga skulder	266 092	0
	<b>4 882 746</b>	<b>9 964 360</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 904 946</b>	<b>1 901 384</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 562</b>	<b>296 201</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 1 377 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

- Anticimex har på styrelsens uppdrag genomfört riskanalyser för fuktskador i alla lägenheter. Resultaten har meddelats respektive lägenhetsinnehavare.
- Vi har under senhösten haft en genomgång av bergvärmesystemet och vi kan glädjande meddela att den är väl fungerande och är ekonomiskt lönsam. Tjälens som förstör gångarna på vissa delar av gården kommer vidare att utredas.
- Den 1 april 2019 höjdes avgifterna enligt tidigare information:

Förra året höjde Stockholms stad tomträttsavgälden, dvs. den hyra föreningen betalar till kommunen för nyttjande av tomten, med cirka 70 % från 469 900 kr/år till 806 800 kr/år, vilket har medfört ökade kostnader för föreningen. Därför har styrelsen fattat beslut om att höja årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 6 % från och med 2019-04-01. Dessutom har föreningen nyligen tagit fram en ny långsiktig underhållsplan för fastighetens underhåll under de kommande 30 åren. Då vi ser omfattande underhåll de kommande åren kommer det troligtvis att bli ytterligare höjning av årsavgiften för att täcka kostnaderna för dessa. När dessa kommer att göras och hur stora höjningarna blir är oklart i dagsläget, men vi ser åtminstone inga behov av ytterligare höjningar under 2019.

- Förbättring av belysning i tvättstugan och lagning av lampor på trappregister och i rabatter har skett. Vi kommer även att byta till LED lampor i portiken med anledningen av ett mer miljö- och ekonomitänk.
- Tvätt av fasaden mot Norrtullsgatan upp till våning 1 har utförts.
- Målningen av trapphusen i gårdshuset har färdigställts och besiktats..
- Ny tvättpelare har inköpts och installerats i tvättstugan
- Under sommarens kraftiga oväder skedde översvämning i A och B husets källare. Tömningsarbete skedde omgående men mycket vatten hann rinna in. Saneringsfirma anlätades för sanering av källarkontor och gemensamma utrymmen. Styrelsen tillsåg att vattenskadade möbler från drabbade källarkontor kunde transporteras bort. Värst drabbat blev styrelsens kontor.
- Med anledning av översvämningen i A- och B husets källare kommer vi att låta filma och analysera dagvattenbrunnen för att se om översvämningarna beror på någon skada.
- På grund av de inbrott som drabbade oss anlätades under en period väktarövervakning, Dessutom byttes alla portkoder och varje ingång fick sin egen kod. Styrelsen kommer fortsatt under 2020 utreda olika alternativ för inbrottskydd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	507	484	481	482
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 357	2 223	2 145	2 099
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 272	3 291	4 194	4 984
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	101	102	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	33	43	36
Soliditet (%)	83	83	79	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-367	-1 665	-2 124	-7 326
Nettoomsättning (tkr)	4 863	4 663	4 641	4 700

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 936 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	70 075 393	0	0	70 075 393
Upplåtelseavgifter	26 674 935	0	0	26 674 935
Kapitaltillskott	281 892	0	0	281 892
Fond för yttre underhåll	2 152 307	1 533 313	-914 006	1 533 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>99 184 527</b>	<b>1 533 313</b>	<b>-914 006</b>	<b>98 565 220</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-17 958 089	-1 533 313	-750 585	-15 674 190
Årets resultat	-366 830	-366 830	1 664 591	-1 664 591
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-18 324 918</b>	<b>-1 900 143</b>	<b>914 006</b>	<b>-17 338 782</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 859 609</b>	<b>-366 830</b>	<b>0</b>	<b>81 226 438</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-366 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 424 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 533 313
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 324 918</b>

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

674 668
<b>-17 650 250</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 862 923	4 662 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 123	18 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 881 046</b>	<b>4 681 388</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 801 965	-4 845 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 339	-462 062
Personalkostnader	Not 6	-118 134	-115 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-722 142	-734 890
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 100 580</b>	<b>-6 158 171</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-219 534</b>	<b>-1 476 782</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 348	-187 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 296</b>	<b>-187 809</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-366 830</b>	<b>-1 664 591</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-366 830</b>	<b>-1 664 591</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	95 159 798	95 881 940
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 159 798</b>	<b>95 881 940</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 159 798</b>	<b>95 881 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 248	1 368
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 927 998	1 929 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 929 246</b>	<b>1 930 894</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 929 246</b>	<b>1 930 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 089 045</b>	<b>97 812 834</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 750 328	96 750 328
Kapitaltillskott		281 892	281 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 152 307	1 533 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 184 527</b>	<b>98 565 220</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 958 089	-15 674 190
Årets resultat		-366 830	-1 664 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 324 918</b>	<b>-17 338 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 859 609</b>	<b>81 226 438</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	15 422 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>15 422 830</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 402 830	70 868
Leverantörsskulder		254 274	181 341
Skatteskulder		43 701	0
Övriga skulder		118 473	203 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	410 158	708 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 229 436</b>	<b>1 163 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 089 045</b>	<b>97 812 834</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-200år	10-20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	10 år
Kodlås	Fullt avskriven	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Trädgård	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5-10 år
Balkonger	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 385 560	2 277 676
Hyror bostäder	306 950	302 800
Hyror lokaler momspliktiga	2 030 316	1 946 889
Hyror lokaler	8 429	8 404
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Hysesrabatt	0	-3 400
Vattenintäkter	2 136	2 136
Varmvattenintäkter	128 099	125 540
Gemensamhetslokal	0	1 050
Öresutjämning	5	38
	<b>4 862 923</b>	<b>4 662 560</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Återbäring försäkringsbolag	13 480	13 480
	Övriga intäkter	4 643	5 348
		<b>18 123</b>	<b>18 828</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 515	38 880
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 799	67 092
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 417	57 032
	Snöröjning/sandning	81 841	40 810
	Städning entreprenad	161 748	157 571
	Städning enligt beställning	14 515	11 619
	Mattvätt/Hyrmattor	30 804	26 004
	Hissbesiktning	8 475	7 119
	Myndighetstillsyn	18 003	12 995
	Bevakning	32 017	0
	Gemensamma utrymmen	1 329	46 851
	Sophantering	0	3 048
	Gård	0	1 294
	Serviceavtal	78 783	70 557
	Förbrukningsmateriel	6 977	5 479
	Teleport/hissanläggning	1 181	1 388
	Brandskydd	11 872	120 333
		<b>588 276</b>	<b>668 072</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	12 632
	Brf Lägenheter	10 685	349 419
	Lokaler	13 047	0
	Förskola	1 635	1 384
	Tvättstuga	7 027	24 226
	Vind	0	36 410
	Källare	0	2 385
	Entré/trapphus	6 661	45 233
	Lås	25 784	39 346
	Installationer	0	46 242
	VVS	37 424	236 628
	Värmeanläggning/undercentral	20 827	3 493
	Ventilation	75 593	47 641
	Elinstallationer	41 053	50 108
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 010	0
	Bredband	3 392	0
	Hiss	63 869	65 762
	Mark/gård/utemiljö	0	57 748
	Skador/klotter/skadegörelse	0	31 746
	Vattenskada	26 509	0
		<b>347 515</b>	<b>1 050 403</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts.	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	506 742
	Tvättstuga	119 857	0
	Entré/trapphus	469 723	0
	VVS	20 698	0
	Värmeanläggning	0	46 242
	Ventilation	0	47 877
	Elinstallationer	0	20 444
	Tak	0	292 701
	Fasad	64 390	0
		<b>674 668</b>	<b>914 006</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	563 980	575 949
	Vatten	94 397	106 417
	Sophämtning/renhållning	158 435	192 585
		<b>816 812</b>	<b>874 951</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	203 014	123 958
	Självrisk	0	89 600
	Tomträttsavgäld	806 800	806 800
	Kabel-TV	8 788	8 821
	Bredband	61 834	61 098
		<b>1 080 436</b>	<b>1 090 277</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>294 259</b>	<b>247 579</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 801 965</b>	<b>4 845 287</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	5 141	5 503
	Juridiska åtgärder	19 375	43 020
	Inkassering avgift/hyra	3 825	3 389
	Revisionsarvode extern revisor	21 306	20 068
	Föreningskostnader	19 834	11 823
	Styrelseomkostnader	2 500	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	1 120	2 966
	Studieverksamhet	1 278	0
	Förvaltningsarvode	232 085	247 585
	Förvaltningsarvoden övriga	11 561	0
	Administration	4 737	18 876
	Konsultarvode	123 068	93 207
	Tidningar facklitteratur	999	999
	Föreningsavgifter	5 029	4 965
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
		<b>458 339</b>	<b>462 062</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	92 000	90 184
	Sociala kostnader	26 134	25 748
		<b>118 134</b>	<b>115 932</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	198 943	211 691
	Markanläggning	47 544	47 544
		<b>722 142</b>	<b>734 890</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 262 010	105 980 118
	Nyanskaffningar	0	281 892
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 262 010</b>	<b>106 262 010</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 380 070	-9 645 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-722 142	-734 890
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 102 212</b>	<b>-10 380 070</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>95 159 798</b>	<b>95 881 940</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	93 600 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	144 600 000	96 800 000
		<b>238 200 000</b>	<b>164 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	218 000 000	149 000 000
	Lokaler	20 200 000	15 800 000
		<b>238 200 000</b>	<b>164 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	396 171	396 171
	<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
	<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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	23 052	23 052
	Skattefordran	0	2 979
	Klientmedel hos SBC	1 904 946	1 901 384
	Inkasso	0	2 111
		<b>1 927 998</b>	<b>1 929 526</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 533 000	685 000
	Reservering enligt stadgar	1 533 313	1 533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-914 006	-685 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 152 307</b>	<b>1 533 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,320 %	2 912 500	2 947 500	2020-02-24
	Nordea	1,320 %	2 910 330	2 946 198	2020-02-24
	Handelsbanken	1,400 %	1 600 000	1 600 000	2020-02-06
	Handelsbanken	0,739 %	1 995 000	2 000 000	2020-08-17
	Handelsbanken	0,701 %	2 992 500	3 000 000	2020-08-03
	Handelsbanken	0,738 %	997 500	1 000 000	2020-08-17
	Handelsbanken	0,700 %	1 995 000	2 000 000	2020-07-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 402 830</b>	<b>15 493 698</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 402 830	-70 868	
			<b>0</b>	<b>15 422 830</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 648 490 kr.

Lånen redovisas efter rekommendation från srfU8 vilket innebär att lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen samt Stiborlån redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	25 824	21 068
	Avgifter och hyror	367 950	687 277
	Värmeanläggning/undercentral	16 384	0
		<b>410 158</b>	<b>708 345</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelserummet har renoverats under början på året.
- Fönsterrenovering kommer att utföras under senare delen av året.
- Allmän belysning i gathuset kommer att utbytas med tanke på miljö- och kostnadsaspekter.
- Undersökning av orsakerna till översvämningen har inletts och kommer att fortsätta
- Undersökning av åtgärder för inbrottskydd fortsätter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

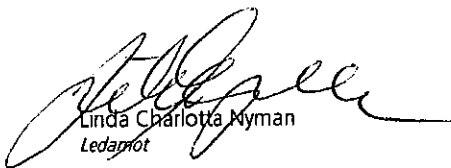
STOCKHOLM den 30/3 2020



Nils Lindstrand  
Ledamot



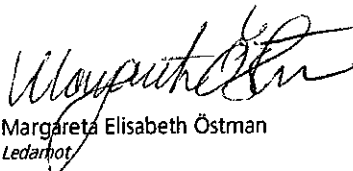
Hans Mellin  
Ledamot



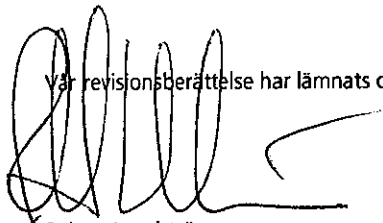
Linda Charlotta Nyman  
Ledamot



Per-Erik Pilestad  
Ledamot



Margareta Elisabeth Östman  
Ledamot



Robert Lundström  
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020



Tore Lidbom  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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. 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 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 Brf Kejsarkronan 33 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsred 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.

### *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:

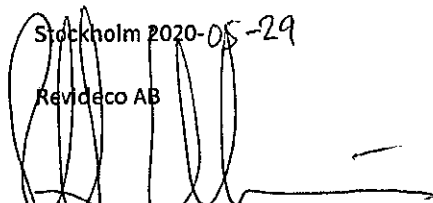


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-05-29  
Revideco AB  
  
Robert Lundström  
Auktoriserad revisor

  
Tore Lidbom  
Internrevisor



### Till samtliga medlemmar i Brf Kejsarkronan 33

Innan och under årsmötet upptäcktes några smärre felaktigheter i årsredovisningens text. Omtryckning av årsredovisningen kostar en hel del pengar och därför har styrelsen beslutat att ge ut ett "rättelseblad". **Observera att både intern och extern revisor har samtyckt till detta förfarande.** Nedan ser ni dessa ändringar i rött. Spara gärna rättelsebladet tillsammans med årsredovisningen.

1) **Omslagssidan borde ha varit Kejsarkronan, precis som 2018.**

2) Sidan 1; Meningen ovanför **Styrelsen**. Föreningens andel är **9** procent. Nian har fallit bort.

### 3) **Styrelsen**

Borde haft följande uppställning (i denna ordning):

<b>Margareta Östman</b>	<b>Ordförande</b>
<b>Linda Nyman</b>	<b>Vice ordförande</b>
<b>Nils Lindstrand</b>	<b>Sekreterare</b>
<b>Mikael Andersson Franko</b>	<b>Kassör t.o.m. 12 juni.</b>
<b>Per-Erik Pilestad</b>	<b>Kassör fr.o.m. 13 juni</b>
<b>Hans Mellin</b>	<b>Ledamot</b>

4) Sid 2 valberedning

Borde haft följande uppställning:

Lena Nettelblad

Sammanställande

Eva Sartorius

Per Hassbring

t.o.m. 3 dec.

Åsa Ottosson

fr.o.m. 4 dec.

5) sid 2 Byggnadsår och ytor

Byt stycke ett till: Fastigheten bebyggdes 1900-1987 och består av två flerbostadshus. Gårdshuset byggdes 1900 och gathuset 1987.

Värdeåret är 1987.

6) sid 4; Planerat underhåll; Fasadrenovering 2022

7) sid 5; Enl. styrelsens beslut höjs avgifterna 2020-07-01

8) sid 12; **reparationer**; Brflägenheter ska vara **hyreslägenheter**

2020-07-12

Styrelsen