

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kejsarkronan 33



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Isabella Alveborg	Ordförande
Nils Lindstrand	Sekreterare
Mikael Andersson Franko	Kassör
Hans Mellin	Ledamot
Victor Ubeira	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robert Lundström	Ordinarie Extern	Revideco AB
Margareta Östman	Ordinarie Intern	

Valberedning

Per Hassbring
Lena Nettelblatt
Lene Strandnes Eilertsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

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

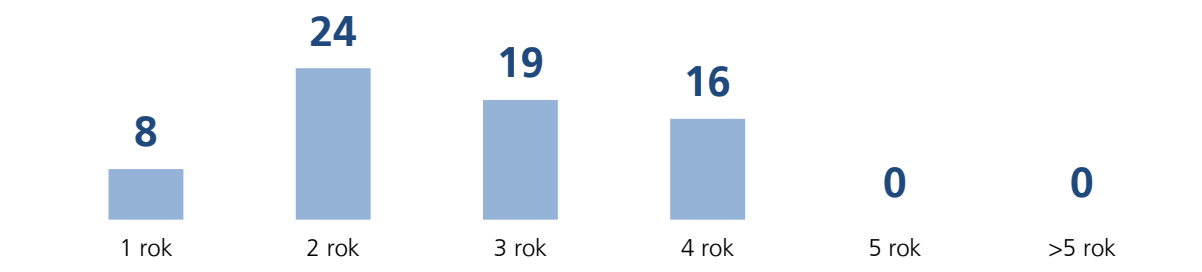
Fastigheten bebyggdes 1900 och 1987 och består av två flerbostadshus. Gårdshuset byggdes 1900 och gathuset 1987. Värdeåret är 1987.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 3 lokaler och 4 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
OVK	2011	Lagstadgad kontroll
Nytt låssystem	2011	Samtliga portar
Ventilation	2011 - 2012	Omfattande översyn
Byte av avstängningsventiler	2010	Byte av slitna ventiler
Trapphus	2010 - 2011	Målning av hissdörrar, polering av golv, byte av hissmattor
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
Föreningslokalen	2017	Nytt golv
Källardörrar	2017	Nya dörrar
Avloppsrör	2017	Byte av trasigt avloppsrör i gathuset
Hyseslägenheter	2017	Besiktning och renovering
Takbeklädnad, målning	2017	Gathus och gårdshus
Tvättstuga	2017	Besiktning och eventuellt byte av maskiner. Ny ventilation och nytt torkskåp.
Ventilation	2017	Byte av ventilationsaggregat i gathuset

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elabonnemang	Fortum Market AB
Tömning av grovsopor	Hans Andersson Recycling 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 Smälningar 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 är ansluten till ComHems kabel-TV och Ownits bredband. I årsavgiften ingår uppvärmning via bergvärme och bredband med internettrafik om 100 Mbit/s.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgick den 31 december 2016 till 22 930 000 kr. Under året togs ett lån på 5 000 000 kr för att finansiera dräneringsprojektet. Extra kostnader gör att föreningen ansökt om ytterligare lån på 2 000 000 kr under 2017. Under året planeras försäljning av två lägenheter som bostadsrätter att ge ett extra kapitaltillskott.

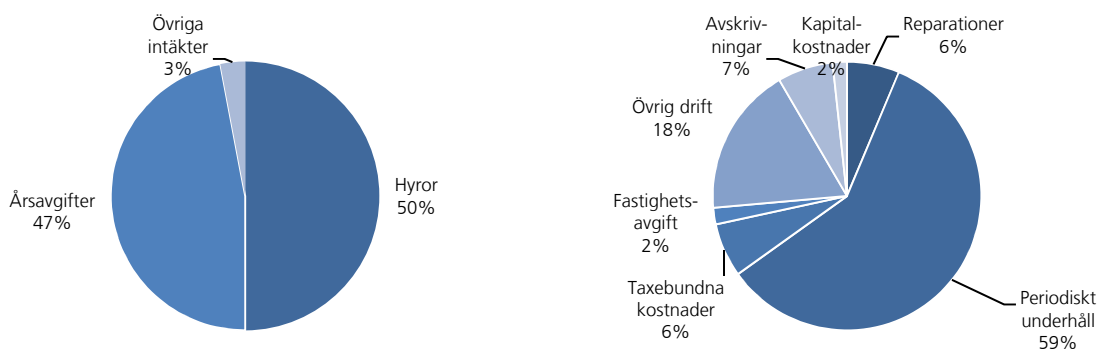
Nytt avtal om tomträttsavgälden har ingåtts med Stockholms stad avseende perioden 2015-11-01 till 2025-10-31. Den årliga kostnaden för första året var 609 600 kr, för andra året blir den 708 200 kr och för resterande period 806 800 kr. Fram till och med 2015 var avgiften 469 900 kr per år.

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	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 588 652	2 759 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 717 358	4 606 190
Finansiella intäkter	521	1 294
Minskning kortfristiga fordringar	38 111	0
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	191 664	439 604
	9 947 654	8 047 088
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 029 041	7 996 360
Finansiella kostnader	208 519	197 271
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 633
	11 237 560	8 218 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 298 746	2 588 652
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 289 906	-171 176

*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 1 268 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

Under året har dränering av gårdshuset genomförts med Lawab som huvudentreprenör. Arbetet avslutades i början av 2017.

Filmning och spolning av avloppsstammar har genomförts.

OVK har genomförts i gathuset och gårdshuset. Samtliga anmärkningar har åtgärdats.

Radonmätning i ett stickprov av föreningens lägenheter har genomförts enligt gällande lagstiftning. Samtliga mätvärden låg långt under gränsvärdet.

En omfattande brandskyddsgenomgång har gjorts och diverse anmärkningar har åtgärdats.

Information till boende lämnas fortlöpande i brevlådor, på föreningens anslagstavla i porten samt hemsidan 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: 62 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	460	495	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 099	2 117	1 912	1 854
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 984	3 897	3 245	3 354
Elkostnad/m ² totalyta	93	89	76	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	17	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	35	52	58
Soliditet (%)	75	81	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 326	-4 400	278	552
Nettoomsättning (tkr)	4 700	4 588	4 516	4 653

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	68 082 887	0	0	68 082 887
Upplåtelseavgifter	17 607 441	0	0	17 607 441
Fond för yttre underhåll	2 739 975	685 000	-2 228 347	4 283 322
S:a bundet eget kapital	88 430 303	685 000	-2 228 347	89 973 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 431 312	-685 000	-2 171 535	-4 574 777
Årets resultat	-7 326 216	-7 326 216	4 399 882	-4 399 882
S:a ansamlad förlust	-14 757 528	-8 011 216	2 228 347	-8 974 659
S:a eget kapital	73 672 775	-7 326 216	0	80 998 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 326 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 746 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-685 000
summa balanserat resultat	-14 757 528

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

2 739 975
-12 017 553

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 700 279	4 588 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 079	17 732
Summa rörelseintäkter		4 717 358	4 606 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 290 123	-6 934 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 285	-949 302
Personalkostnader	Not 6	-111 633	-112 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-806 534	-813 735
Summa rörelsekostnader		-11 835 576	-8 810 095
RÖRELSERESULTAT		-7 118 218	-4 203 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		521	1 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 519	-197 271
Summa finansiella poster		-207 998	-195 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 326 216	-4 399 882
ÅRETS RESULTAT		-7 326 216	-4 399 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	97 086 246	97 892 780
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 086 246	97 892 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 086 246	97 892 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 226	1 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 329 391	2 657 168
Summa kortfristiga fordringar		1 330 617	2 658 634
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 330 617	2 658 634
SUMMA TILLGÅNGAR		98 416 863	100 551 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 690 328	85 690 328
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 739 975	4 283 322
Summa bundet eget kapital		88 430 303	89 973 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 431 312	-4 574 777
Årets resultat		-7 326 216	-4 399 882
Summa fritt eget kapital		-14 757 528	-8 974 659
SUMMA EGET KAPITAL		73 672 775	80 998 991
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 930 000	17 930 000
Summa långfristiga skulder		22 930 000	17 930 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		983 514	646 334
Skatteskulder		0	17 587
Övriga skulder		137 985	260 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	692 589	698 155
Summa kortfristiga skulder		1 814 088	1 622 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 416 863	100 551 415

Tilläggsupplysningar

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.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
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	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 219 808	2 143 930
Årsavgifter - bortfall	0	-25 216
Hyror bostäder	471 719	468 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 877 249	1 877 249
Hyror lokaler	8 366	8 367
Bredbandsintäkter	1 428	1 428
Hyresrabatt	-8 175	-19 075
Vattenintäkter	2 136	0
Varmvattenintäkter	126 985	128 206
Gemensamhetslokal	750	5 550
Öresutjämning	14	20
	4 700 279	4 588 458

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	14 573	13 116
	Övriga intäkter	2 506	4 616
		17 079	17 732

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	20 321
	Fastighetsskötsel beställning	30 121	35 059
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 315	54 028
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 686	18 691
	Snöröjning/sandning	31 576	42 130
	Städning entreprenad	150 563	132 146
	Städning enligt beställning	0	406
	Mattvätt/Hyrmattor	29 606	28 823
	OVK Obl. Ventilationskontroll	113 278	11 463
	Hissbesiktning	6 754	6 571
	Myndighetstillsyn	9 510	2 100
	Gemensamma utrymmen	130	562
	Gård	791	0
	Serviceavtal	26 314	33 492
	Förbrukningsmateriel	16 620	9 806
	Teleport/hissanläggning	2 657	1 387
	Störningsjour och larm	0	2 315
	Brandskydd	82 838	0
		554 758	399 299
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	185 639	16 672
	Hyreslägenheter	0	494
	Brf Lägenheter	29 105	1 179 075
	Lokaler	43 936	21 600
	Förskola	5 908	14 895
	Tvättstuga	3 773	17 951
	Vind	0	300 458
	Lås	4 952	1 626
	VVS	202 484	66 760
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 880
	Ventilation	69 337	166 776
	Elinstallationer	0	6 201
	Hiss	33 373	60 351
	Balkonger/altaner	0	48 676
	Skador/klotter/skadegörelse	0	399 779
	Vattenskada	181 694	171 893
		760 201	2 491 087
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 028 049	1 780 694
	VVS	249 951	0
	Ventilation	223 958	0
	Hiss	0	434 433
	Huskropp utvändigt	1 119 548	11 961
	Tak	0	1 260
	Mark/gård/utemiljö	1 454 196	0
		7 075 701	2 228 347

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	530 518	508 930
	Vatten	93 562	75 800
	Sophämtning/renhållning	161 205	127 139
	Grovsopor	1 231	84 211
		786 516	796 081
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 165	107 443
	Tomträttsavgäld	650 683	527 583
	Samfällighetsavgift	0	25 137
	Kabel-TV	16 000	15 911
	Bredband	93 142	93 142
		869 991	769 217
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	242 956	250 231
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 290 123	6 934 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	200
	Tele- och datakommunikation	4 074	3 432
	Juridiska åtgärder	1 522	68 237
	Förvaltning	0	210
	Revisionsarvode extern revisor	18 948	18 640
	Föreningskostnader	17 666	36 789
	Styrelseomkostnader	5 347	5 874
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 985
	Förvaltningsarvode	211 164	216 460
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 207
	Administration	8 682	9 542
	Konsultarvode	348 692	570 645
	Föreningsavgifter	4 950	4 841
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 240
		627 285	949 302

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 598	89 000
	Sociala kostnader	25 035	23 796
		111 633	112 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	475 655	475 655
	Förbättringar	283 335	283 335
	Markanläggning	47 544	47 544
	Inventarier	0	7 201
		806 534	813 735

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 980 118	105 980 118
	Utgående anskaffningsvärde	105 980 118	105 980 118
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 087 338	-7 280 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-806 534	-806 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 893 872	-8 087 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 086 246	97 892 780
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 800 000
	Taxeringsvärde mark	96 800 000	72 895 000
		164 800 000	141 695 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	125 000 000
	Lokaler	15 800 000	16 695 000
		164 800 000	141 695 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-388 970
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 201
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-396 171	-396 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	23 043	40 926
	Skattefordran	7 602	0
	Klientmedel hos SBC	1 298 746	2 588 652
	Fordringar	0	27 590
		1 329 391	2 657 168

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	4 283 322	3 598 322
	Reservering enligt stadgar	685 000	685 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 228 347	0
	Vid årets slut	2 739 975	4 283 322

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,660 %	3 000 000	3 000 000	2017-02-24
	Nordea	0,660 %	3 000 000	3 000 000	2017-02-24
	Handelsbanken	1,150 %	5 330 000	5 330 000	Rörligt
	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	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		22 930 000	17 930 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			22 930 000	17 930 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 930 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

45 000 000

2015-12-31

45 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En översyn av tvättstugans utrustning kommer att göras. Ventilationen kommer att åtgärdas och ett nytt torkskåp installeras.

Ventilationsaggregaten i gathuset kommer att bytas ut.

Föreningens hyreslägenheter kommer att besiktigas och renoveras.

Källardörrarna är slitna och kommer att bytas ut.

Ett nytt golv kommer att läggas i föreningslokalen.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	30 847	25 365
	Förutbetalda avgifter o hyror	661 742	672 790
		692 589	698 155

Styrelsens underskrifter

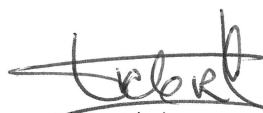
STOCKHOLM den 24/4 2017


Isabella Alveborg
Ordförande

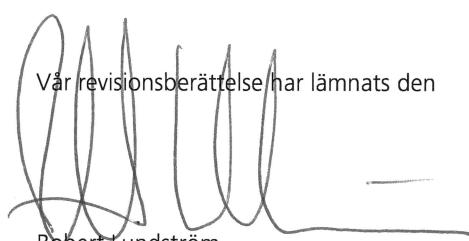

Nils Lindstrand
Sekreterare


Mikael Andersson Franko
Kassör


Hans Mellin
Ledamot


Victor Ubeira
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017


Robert Lundström
Extern revisor


Margareta Östman
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 år 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mina 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 den 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. Den 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 mina 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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. Jag 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. Mina 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionssed 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 år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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

Mitt 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.

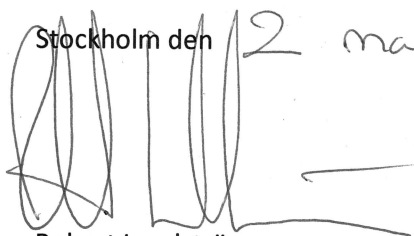
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den förtroendevalda revisorns 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.

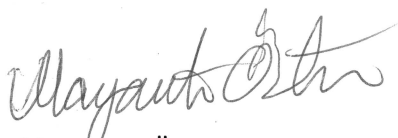
Stockholm den

2 maj

2017



Robert Lundström
Auktoriserad revisor



Margareta Östman
Intern revisor