



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Omförhandlas 2035-11-01

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 4 997 kvm och 8 lokaler om 802 kvm. Byggnadernas totalyta är 5723 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Elisabeth Östman	Ordförande
Anders Bergquist	Styrelseledamot
Hans Mellin	Styrelseledamot
Isabel Johnson	Styrelseledamot
Jennie Knubbe Ringhag	Styrelseledamot
Johan Hörmark	Styrelseledamot
Patrik Wahlgren	Suppleant

Valberedning

Lena Nettelbladt

Fredrik Westin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karolina Lövström	Extern revisor	BDO Mälardalen AB
Tore Lidbom	Internrevisor	
Anders Nettelbladt	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny fjärrvärmeanläggning
- 2022 ● Fasadrenovering - Gårdshus
- 2021-2022 ● Målning gårdshus & gathustak
- 2021 ● Avloppstammar - Stambyte, liggande stammar källare gårds- och gathus
Byte av golvbrunn i skyddsrum
- 2020 ● Samtliga fönster - Renovering och målning
Förskolan - Renovering av förskolans lokaler.
Gathus - Byte av belysning trappuppgång
Avloppsstammar - Stamspolning
- 2019 ● Tvättstuga - Ny takbelysning
Tvättstuga - Ny tvättpelare PODAB
Styrelserum - Omlagt golv p.g.a. vattenskada
Trappuppgångar - Nya namntavlor
Trappuppgångar C D o F - Målning
- 2018-2019 ● Bergvärmeanläggning - Utredning av Atwork Consulting.
- 2018 ● Tvättstuga - Sanering av fuktskada i taket.
Cykelställ - Nya cykelställ monterade.
Rökluckor - Nya rökluckor i gathuset.
Takarbeten - Nyinstallation av taksäkerhet samt utbyte av takvärme på gårdshuset, på gathuset ny taksäkerhet för att följa framtida lagstiftning.
Råttspärr - Råttspärr installerad i avloppet.

- 2017-2018** ● Hyreslägenheter - Besiktning och renovering
- 2017** ● Källardörrar - Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
Tvättstuga - Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
Ventilation - Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utförd av Inventprojekt.
- 2016-2017** ● Dränering av gårdshus, samt nytt golv i föreningslokal. - Utförd av Lawab.
- 2016** ● Ventilationsunderhåll - Åtgärder av anmärkningar i OVK.
Filmning och spolning av avloppsstammar - Gathus och gårdshus
OVK - Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Radonmätning - Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
- 2015** ● Sanering av gårdshuset, mögelskada - Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
Trädvård - Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
- 2013** ● Installation av fibernät - Bredband från Ownit
- 2012-2013** ● Renovering av förskolans gård
- 2011-2012** ● Ventilation - Omfattande översyn
- 2010** ● Installation vattenmätare - Individuell varmvattenavläsning
Installation snörasskydd - Säkerhetsåtgärd på tak
- 2009** ● Föreningslokal - Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
- 2008-2009** ● Installation av bergvärme - Installation och intrimning av anläggning
- 2007-2010** ● Trädgården - Förnyelsearbete trädgården
- 2007-2009** ● Gårdshusets vind - Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
- 2007** ● Tvättstugan - Totalrenovering samt nya maskiner
- 2006** ● Gathusets vind - Lägenheter, två stycken, färdigställda i föreningens regi
- 2005** ● Målning av fönster - Utvändig målning av samtliga fönster
Nya portar - Ny port mot gatan samt i gathuset, port A och B
- 2004** ● Målning av trappuppgångar - Målning sv samtliga trappuppgångar
- 2003** ● Målning av tak - Renovering och målning av samtliga yttertak
- 1987** ● Putsning av fasad
Byte av stammar i gårdshus - Omfattande renovering av hela gårdshuset

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riddarsporren, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7% 2024-01-01 för att täcka kostnadshöjningar av löpande utgifter så som el, vatten och sophämtning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Fjärrvärmeanläggning installerad och driftsatt under hösten 2024.

Elrevision genomförd och åtgärder är vidtagna.

Juridiska kostnader samt sanering av lägenhet har under året varit en belastning för föreningen. Det är av engångskaraktär. Föreningen har inlett försäljning av en hyresrätt, intäkterna från försäljningen kommer föreningen till godo under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 102 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 336 713	6 000 749	5 402 742	5 184 135
Resultat efter fin. poster	-890 959	-308 717	-6 911 798	-1 055 757
Soliditet (%)	73	73	72	79
Yttre fond	3 030 904	1 533 313	1 558 894	1 533 313
Taxeringsvärde	259 800 000	259 800 000	259 800 000	238 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,8	49,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 937	5 150	5 366	4 107
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 062	4 236	4 414	3 378
Sparande per kvm totalyta, kr	130	66	55	102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	145	167	179	113
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	35	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	26	21	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	193	200	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,27	1,80	-
Räntekänslighet (%)	7,05	7,86	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 146 081 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen behövde installera fjärrvärme vilket låg utanför det planerade underhållet och resulterade i en förlust.

Borträknat den engångskostnaden hade föreningen gjort ett positivt resultat.

Vidare, för att ytterligare öka sparandekvoten har föreningen beslutat att höja avgifterna från och med 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	66 803 497	-	-	66 803 497
Upplåtelseavgifter	31 795 831	-	-	31 795 831
Fond, yttre underhåll	1 533 313	-35 722	1 533 313	3 030 904
Balkongfond	13 172	-	3 984	17 156
Kapitaltillskott	281 892	-	-	281 892
Balanserat resultat	-30 070 615	-272 995	-1 533 313	-31 876 923
Årets resultat	-308 717	308 717	-890 959	-890 959
Eget kapital	70 048 373	0	-886 975	69 161 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 343 609
Årets resultat	-890 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 533 313
Totalt	-32 750 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	986 758
Balanseras i ny räkning	-31 763 967

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 336 709	6 000 749
Övriga rörelseintäkter	3	21 185	285 259
Summa rörelseintäkter		6 357 894	6 286 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 926 386	-4 138 288
Övriga externa kostnader	9	-744 498	-751 320
Personalkostnader	10	-275 121	-260 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 412	-652 253
Summa rörelsekostnader		-6 596 417	-5 802 252
RÖRELSERESULTAT		-238 523	483 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 307	19 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-688 742	-812 015
Summa finansiella poster		-652 436	-792 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-890 959	-308 717
ÅRETS RESULTAT		-890 959	-308 717

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	91 711 804	92 353 996
Markanläggningar	13	16 430	24 650
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 728 233	92 378 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 728 233	92 378 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 512	13 625
Övriga fordringar	15	3 067 487	3 633 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 856	4 674
Summa kortfristiga fordringar		3 187 855	3 651 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 187 855	3 651 860
SUMMA TILLGÅNGAR		94 916 088	96 030 505

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 881 220	98 881 220
Fond för yttre underhåll		3 030 904	1 533 313
Balkongfond		17 156	13 172
Summa bundet eget kapital		101 929 280	100 427 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 876 923	-30 070 615
Årets resultat		-890 959	-308 717
Summa fritt eget kapital		-32 767 881	-30 379 332
SUMMA EGET KAPITAL		69 161 399	70 048 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 000 000	10 510 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	10 510 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	17 245 000	13 735 000
Leverantörsskulder		199 531	303 469
Skatteskulder		11 638	36 497
Övriga kortfristiga skulder		1 114 010	347 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 184 510	1 049 247
Summa kortfristiga skulder		19 754 689	15 472 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 916 088	96 030 505

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-238 523	483 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	650 412	652 253
	411 889	1 136 010
Erhållen ränta	36 307	19 542
Erlagd ränta	-748 708	-707 580
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-300 513	447 971
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 175	-79 850
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	832 523	-186 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 835	181 444
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 984	733 984
Amortering av lån	-1 000 000	-1 018 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-996 016	-284 766
ÅRETS KASSAFLÖDE	-614 181	-103 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 532 439	3 635 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 918 259	3 532 439

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 3,33 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 143 923	2 926 573
Hysesintäkter bostäder	300 225	341 519
Hysesintäkter lokaler	8 718	8 612
Hysesintäkter lokaler, moms	2 429 316	2 280 671
Hysesintäkter förråd	2 400	3 000
Deb. fastighetsskatt, moms	248 664	248 664
Bredband	595	1 428
Varmvatten	7 500	7 500
Varmvatten, moms	146 081	146 080
Elintäkter fasta	0	-6 975
Gemensamhetslokal	1 000	300
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 100	1 400
Övernattnings-/gästlägenhet	2 400	6 300
Påminnelseavgift	300	120
Dröjsmålsränta	0	1 131
Pantsättningsavgift	6 303	5 617
Överlåtelseavgift	7 165	6 460
Administrativ avgift, moms	490	0
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	7 348	17 245
Vidarefakturerade kostnader	0	5 104
Vidarefakturerade kostnader, moms	21 303	0
Öres- och kronutjämnings	-4	0
Summa	6 336 709	6 000 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	200 000
Övriga erhållna bidrag	6 030	0
Övriga intäkter	15 155	6 863
Försäkringsersättning	0	78 396
Summa	21 185	285 259

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 943	16 988
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	58 411
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	134 216	98 947
Städning enligt avtal	142 601	129 047
Städning utöver avtal	0	13 002
Sotning	0	8 325
Besiktningar	55 241	0
Hissbesiktning	25 525	12 083
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	126 283
Brandskydd	25 978	8 629
Myndighetstillsyn	2 820	2 600
Gårdkostnader	714	0
Gemensamma utrymmen	1 558	0
Snöröjning/sandning	48 263	114 900
Serviceavtal	32 379	50 827
Mattvätt/Hyrmattor	7 746	35 095
Förbrukningsmaterial	1 343	5 966
Summa	484 328	681 104

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	11 570
Tvättstuga	6 276	32 335
Trapphus/port/entr	32 029	0
Källarutrymmen	0	8 932
Dörrar och lås/porttele	10 977	68 283
VVS	47 785	186 012
Värmeanläggning/undercentral	47 601	45 346
Ventilation	49 106	48 033
Elinstallationer	59 876	93 398
Hissar	51 976	52 333
Tak	21 391	26 285
Fasader	0	11 999
Fönster	0	11 999
Mark/gård/utemiljö	33 826	0
Vattenskada	0	90 774
Skador/klotter/skadegörelse	214 268	25 152
Summa	575 112	712 450

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	90 347	0
Värmeanläggning	877 974	0
Mark/gård/utemiljö	18 437	35 722
Summa	986 757	35 722

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	828 551	956 803
Uppvärmning	202 994	0
Vatten	217 759	147 986
Sophämtning/renhållning	95 900	61 708
Summa	1 345 203	1 166 496

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	171 904	179 453
Tomträttsavgäld	806 800	806 800
Kabel-TV	7 988	10 185
Bredband	71 234	67 117
Samfällighetsavgifter	139 851	144 498
Fastighetsskatt	337 210	334 463
Summa	1 534 987	1 542 516

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	170 515	167 599
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	23 052	1 346
Revisionsarvoden extern revisor	35 294	53 544
Styrelseomkostnader	1 061	0
Fritids och trivselkostnader	2 941	1 059
Föreningskostnader	49 183	35 506
Förvaltningsarvode enl avtal	369 653	350 436
Överlåtelsekostnad	9 978	5 465
Pantsättningskostnad	9 460	8 564
Övriga förvaltningsarvoden	29 096	21 814
Korttidsinventarier	0	724
Administration	8 126	29 914
Konsultkostnader	31 171	61 417
Tidningar och facklitteratur	-1 076	1 525
Bostadsrätterna Sverige	0	6 780
Föreningsavgifter	5 583	5 625
Summa	744 498	751 320

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	234 000	210 000
Arbetsgivaravgifter	41 121	50 391
Summa	275 121	260 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	688 742	810 162
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 853
Summa	688 742	812 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 704 393	105 704 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 704 393	105 704 393
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 350 397	-12 706 364
Årets avskrivning	-642 192	-644 033
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 992 589	-13 350 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 711 804	92 353 996
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	170 800 000	170 800 000
Summa	259 800 000	259 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	557 617	557 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	557 617	557 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-532 967	-524 747
Årets avskrivning	-8 220	-8 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-541 187	-532 967
Utgående restvärde enligt plan	16 430	24 650

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 171	396 171
Utgående anskaffningsvärde	396 171	396 171
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-396 171	-396 171
Utgående avskrivning	-396 171	-396 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	149 228	101 122
Klientmedel	0	2 581 555
Transaktionskonto	1 848 075	-117 289
Borgo räntekonto	1 070 184	1 068 174
Summa	3 067 487	3 633 561

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	52 145	4 674
Förutbet kabel-TV	2 711	0
Summa	54 856	4 674

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-04-02	3,57 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,16 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,51 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2024-01-05	4,56 %	0	1 940 000
Nordea	2024-01-16	4,55 %	0	5 835 000
Nordea	2025-09-29	3,01 %	1 450 000	1 450 000
Nordea	2025-01-16	3,53 %	6 775 000	0
Summa			23 245 000	24 245 000
Varav kortfristig del			17 245 000	13 735 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 245 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	417	0
Uppl kostn el	37 068	0
Uppl kostnad Värme	95 096	0
Uppl kostn räntor	117 656	177 622
Uppl kostn vatten	33 249	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 609	0
Uppl kostnad arvoden	50 400	50 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 836	15 836
Förutbet hyror/avgifter	829 179	805 389
Summa	1 184 510	1 049 247

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har aviserat en avgiftshöjning om 7% från och med 2025-01-01, främst drivet av allmänna kostnadsökningar, för att öka sparkvoten och som ett led i att möta den ökade kostnaden för tomträtten som införs stegvis från 2025-11-01. Omförhandling av hyresnivåer för lokalhyresgästerna sker under 2025. Försäljningsprocess avseende råvindsyta till medlem pågår, intäkterna beräknas bokföras under 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Bergquist
Styrelseledamot

Hans Mellin
Styrelseledamot

Isabel Johnson
Styrelseledamot

Jennie Knubbe Ringhag
Styrelseledamot

Johan Hörmark
Styrelseledamot

Margareta Elisabeth Östman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Extern revisor

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 år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Kejsarkronan 33 för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Tore Lidbom

Förtroendevald revisor