

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kejsarinnan**  
769608-3067

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-12 |
| Underskrifter          | 13    |

U  
O  
R

Styrelsen för Brf Kejsarinnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens byggnad

- Föreningen förvärvade fastigheten Kejsaren 25 av Svenska Bostäder i oktober 2008.
- Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.
- Föreningens byggnad utgörs av ett fyravåningshus (gatuplan + plan 1-3) med för närvarande 17 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och tre lokaler (varav 2 butikslokaler) som upplåts med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

- 4 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 1 st 3,5 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

#### Utfört underhåll

| År   | Utfört underhåll                                                                                        |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och stamspolning.                                              |
| 2023 | Endast smärre saker                                                                                     |
| 2022 | Uppgraderat (bytt allt innandöme) mekaniska ventilationssystemet (lokalerna)                            |
| 2022 | Genomgång och åtgärder av fastighetens samtliga radiatorer (värmeelement)                               |
| 2021 | Renovering samtliga fönster och gemensamma dörrar och port                                              |
| 2019 | Planteringar nya gården                                                                                 |
| 2019 | Stamspolning av samtliga stammar                                                                        |
| 2018 | Gårdsrenovering inklusive byte av källartak till ventilationsanläggningen för de kommersiella lokalerna |
| 2018 | Genomfört OVK. Nya ventilationskanaler till lokalerna                                                   |
| 2017 | Byte av Undercentral (aggregatet som hanterar fjärrvärme). Åtgärder taksäkerhet                         |

#### Planerat underhåll

| År   | Planerat underhåll             |
|------|--------------------------------|
| 2025 | Inga större åtgärder planerade |

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning sköts i största möjliga mån med interna resurser. När det krävs så köps externa tjänster in.



### **Föreningens lokaler**

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

- Freebird Entertainment AB till 2027-12-31, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.
- Anthon Wallon AB (kläddesign) till 2027-12-31, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.
- Utrymme i källaren är uthyrt till Brush Music till 2027-04-30, med 9 månaders uppsägningstid och förlängning 36 månader i taget.

### **Föreningsfrågor**

Informationen skrivs gemensamt av styrelsen och ekonomisk förvaltare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-19.

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under 2024 har två överlåtelse skett.

Under 2024 har en lägenhet varit uthyrd i andra hand.

Sedan april 2015 gäller en avgift på 1/10 prisbasbelopp per år för uthyrning i andra hand (se nya stadgarna).

Vid lägenhetsöverlåtelser under 2024 kommer köparen att debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 (2,5% prisbasbelopp) kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr (1% prisbasbelopp).

### **Avtal (inklusive teknisk och ekonomisk förvaltning)**

Föreningen hade vid utgången av 2024 följande väsentliga avtal:

Folksam (försäkringsgivare för Bostadsrätternas fastighetsförsäkring)

Stockholm Vatten och Avfall (vatten och hushållssopor)

Fortum (el)

Stockholm Exergi (fjärrvärme)

ViRedo, Ekonomisk förvaltning

Stockholms Stadsnät (internet)

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman och den därpå följande styrelsekonstitueringen haft följande sammansättning:

Adam Reuterskiöld Ordförande (vald på 2 år stämman 2024)

Clara Fraenkel Ledamot (vald på 2 år stämman 2023)

Marko Kinnunen Ledamot (vald på 2 år stämman 2024)

Henrik Wirlée Ledamot (vald på 2 år stämman 2024)

Agnes Sävénstedt Suppleant (vald på 2 år stämman 2024)

Oskar Andersson Suppleant (vald på 2 år stämman 2023)

GA  
M  
20  
AR

För styrelsearbetet gäller:

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under 2024 hållit fem protokollförda sammanträden.
- Styrelsearvodet har under verksamhetsåret varit 0 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### **Revisorer**

Per Artvin, 242 Revision.

#### **Valberedning**

Sofia Wirlée och Erik Landell

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Föreningens ekonomi**

##### **Årsavgifter och hyresintäkter**

Medlemmarnas avgifter höjdes med 10% från och med 1 januari 2023 och med 5 % från och med 1 januari 2024. Med de höjningarna är föreningens årsavgifter i genomsnitt 566 kr per kvm.

Bashyran (inkl värme, vatten och hushållssopor, ex fastighetsskatt, ex moms) för lokalerna i gatuplanet är i genomsnitt 3 400 kr per kvm och år.

##### **Fastighetsbeskattning**

Fastigheten utgör hyreshusenhet.

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 630 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärdet belöpande på bostäder.

Föreningen erlägger fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel.

Taxeringsvärdet framgår av not.

##### **Inkomstskatt**

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

##### **Budget för nästa år**

Budget 2025 består av dessa huvudsakliga poster:

- Driftkostnader (värme etc): 700 tkr
- Räntor och amorteringar 329 tkr (250 tkr respektive 79 tkr)
- Underhåll och investeringar: 360 tkr
- Intäkter: 1 385 tkr. Varav lokalhyror (ex fastighetsskatt, ex moms) 605 tkr; medlemsavgifter: 780 tkr)

Flerårsöversikt (obligatoriska nyckeltal)

Bokföringsnämnden kräver att bostadsrättföreningar redovisar ett antal (7) nyckeltal, de ska redovisas i tabellform med redovisat år och tre historiska år.



**Årsavgiften per kvm upplåten som bostadsrätt**

| År        | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------|------|------|------|
| Kr/kvm/år | 494  | 542  | 566  |

**Skuldsättning per kvm yta (boyta + lokalyta)**

Sedan 2022 hyrs mer av källaren hyrs ut som lokal. Under 2024 amorterade vi mycket.

| År     | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------|------|------|------|
| Kr/kvm | 4763 | 4620 | 4143 |

**Skuldsättning per kvm upplåten som bostadsrätt**

Dvs endast räkna skuld per kvm bostadsrätt (inte räkna med lokalerna).

| År     | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------|------|------|------|
| Kr/kvm | 5555 | 5388 | 4832 |

**Sparande per kvm (boyta + lokalyta)**

Amortering är en form av sparande, men det syns inte i detta nyckeltal.

| År        | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------|------|------|------|
| Kr/kvm/år | 278  | 261  | 283  |

**Räntekänslighet**

Mäts i hur många procent som årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet.

| År | 2022  | 2023 | 2024 |
|----|-------|------|------|
|    | 11.2% | 9.9% | 8.5% |

**Fastighetens energikostnad per kvm (värme, el och vatten)**

| År        | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------|------|------|------|
| Kr/kvm/år | 194  | 195  | 211  |

**Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter**

Det är inte ovanligt med föreningar som har 100% (dvs inte har intäkter från lokaler). Våra lokaler är populära att hyra, dvs vi ser liten risk för att lokalintäkterna skulle falla bort.

| År | 2022 | 2023 | 2024 |
|----|------|------|------|
|    | 60%  | 62%  | 58%  |

**Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ViRedo AB för perioden 2025-01-01 tom 2025-12-31 och löper med 3 månaders uppsägningstid, 12 månaders förlängning.

M  
2h  
CF AIR

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 495       | 1 358       | 1 270       | 1 181       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 279         | 241         | 128         | -564        |
| Soliditet (%)                                           | 85          | 83          | 82          | 82          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 566         | 542         | 476         | 466         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 143       | 4 620       |             |             |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 832       | 5 388       |             |             |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 284         | 261         |             |             |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9           | 10          |             |             |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 212         | 195         |             |             |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 56          | 58          |             |             |

Bostadsrättsyta 1 486 kvm

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 30 917 000           | 14 797 001            | 1 383 420                   | -6 849 786             | 241 421           | 40 489 056        |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       |                             | 241 421                | -241 421          | 0                 |
| Fond för yttre underhåll                |                      |                       | 117 657                     | -117 657               |                   | 0                 |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | 279 387           | 279 387           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>30 917 000</b>    | <b>14 797 001</b>     | <b>1 501 077</b>            | <b>-6 726 022</b>      | <b>279 387</b>    | <b>40 768 443</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 726 022        |
| årets vinst      | 279 387           |
|                  | <b>-6 446 635</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 117 657           |
| i ny räkning överföres               | -6 564 292        |
|                                      | <b>-6 446 635</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

CF  
Ull  
AR

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 494 924                         | 1 357 850                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 2          | 4 983                             | 23 044                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | <b>1 499 907</b>                  | <b>1 380 894</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3          | -718 102                          | -722 586                          |
| Personalkostnader                                                           | 4          | -14 580                           | -10 094                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -211 047                          | -211 047                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-943 729</b>                   | <b>-943 728</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>556 178</b>                    | <b>437 166</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 6 557                             | 3 361                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -283 348                          | -199 106                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-276 791</b>                   | <b>-195 745</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>279 387</b>                    | <b>241 421</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>279 387</b>                    | <b>241 421</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>279 387</b>                    | <b>241 421</b>                    |

W  
JW  
CFAR

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 47 672 227        | 47 883 274        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>47 672 227</b> | <b>47 883 274</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>47 672 227</b> | <b>47 883 274</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |            | 69 373            | 27 106            |
| Övriga fordringar                              |            | 1 416             | 4 377             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 20 163            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>90 952</b>     | <b>31 483</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 474 074           | 850 146           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>474 074</b>    | <b>850 146</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>565 025</b>    | <b>881 628</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>48 237 252</b> | <b>48 764 902</b> |

UX  
m  
2h AOR

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 917 000

30 917 000

Upplåtelseavgifter

14 797 001

14 797 001

Fond för yttre underhåll

1 501 077

1 383 420

**Summa bundet eget kapital**

**47 215 078**

**47 097 421**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 726 022

-6 849 786

Årets resultat

279 387

241 421

**Summa fritt eget kapital**

**-6 446 635**

**-6 608 365**

**Summa eget kapital**

**40 768 443**

**40 489 056**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

1 579 100

2 185 500

**Summa långfristiga skulder**

**1 579 100**

**2 185 500**

#### Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 601 233

5 820 800

Leverantörsskulder

49 211

41 413

Skatteskulder

6 211

14 778

Övriga skulder

47 098

36 421

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 955

176 934

**Summa kortfristiga skulder**

**5 889 709**

**6 090 346**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**48 237 252**

**48 764 902**

Un  
Sh  
CF AR

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

279 387

241 421

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

211 047

211 047

Betald skatt

-5 606

919

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**484 828**

**453 387**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-42 267

228 110

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 163

15 167

Förändring av leverantörsskulder

7 798

20 110

Förändring av kortfristiga skulder

19 699

-169 386

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**449 895**

**547 388**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-825 967

-247 950

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-825 967**

**-247 950**

**Årets kassaflöde**

**-376 072**

**299 438**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

850 146

550 707

**Likvida medel vid årets slut**

**474 074**

**850 146**

OK  
m  
20 AR

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

År

Byggnader

50-200

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.


## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 812 970          | 777 342          |
| Bredband                     | 27 540           | 27 540           |
| Hyror lokaler                | 605 584          | 503 513          |
| Avgifter andrahandsuthyrning | 5 250            | 3 938            |
| Fastighetsskatt lokal        | 43 580           | 45 517           |
| Övriga intäkter              | 4 983            | 23 044           |
|                              | <b>1 499 907</b> | <b>1 380 894</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                                       | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| El                                    | -33 925         | -37 879         |
| Värme                                 | -283 844        | -259 147        |
| Vatten och avlopp                     | -48 042         | -40 541         |
| Renhållning och städning              | -17 779         | -57 975         |
| Reparation och underhåll av fastighet | -51 258         | -58 467         |
| Fastighetsskötsel och förvaltning     | -8 743          | -8 743          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift      | -73 060         | -72 363         |
| Kabel-TV                              | -4 223          | -4 016          |
| Fastighetsförsäkringspremier          | -59 953         | -60 207         |
| Ersättningar till revisor             | -19 625         | -18 625         |
| Redovisningstjänster                  | -52 778         | -48 710         |
| Övriga kostnader                      | -64 872         | -55 913         |
|                                       | <b>-718 102</b> | <b>-722 586</b> |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | -14 580 | -10 094 |

Inget arvode har utgått till styrensen men löner eller ersättningar har utbetalats.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 962 019        | 50 962 019        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 962 019</b> | <b>50 962 019</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 078 745        | -2 867 698        |
| Årets avskrivningar                             | -211 047          | -211 047          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 289 792</b> | <b>-3 078 745</b> |

OK  
2h  
an  
AR

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>47 672 227</b> | <b>47 883 274</b> |
| Taxeringsvärden byggnader       | 24 343 000        | 24 343 000        |
| Taxeringsvärden mark            | 43 810 000        | 43 810 000        |
|                                 | <b>68 153 000</b> | <b>68 153 000</b> |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|                                                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Löst                                                 | 0                 | -1 500 000        |
| Lån 584964 villkorsändras 2025-02-04 , ränta 3,940 % | -601 233          | -800 000          |
| Lån 584784 villkorsändras 2025-02-04 , ränta 3,940 % | -2 064 000        | -2 064 000        |
| Löst                                                 | 0                 | -1 456 800        |
| Lån 18254 villkorsändras 2026-04-17 , ränta 3,780 %  | -1 639 100        | -2 185 500        |
| Lån 07346 villkorsändras 2025-12-30 , ränta 3,090 %  | -2 876 000        | 0                 |
|                                                      | <b>-7 180 333</b> | <b>-8 006 300</b> |
| Kortfristiga skulder                                 | -5 601 233        | -8 006 300        |

\*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 500 000        | 25 500 000        |
|                      | <b>25 500 000</b> | <b>25 500 000</b> |

**Not 8 Eventualförpliktelser**

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|------------------------------|------|------|

W  
SW  
CF 12

**Underskrifter**

Stockholm 2025-03-31



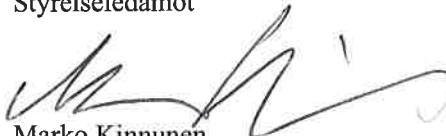
Adam Reuterskiöld  
Styrelseledamot-Ordförande



Clara Fraenkel  
Styrelseledamot



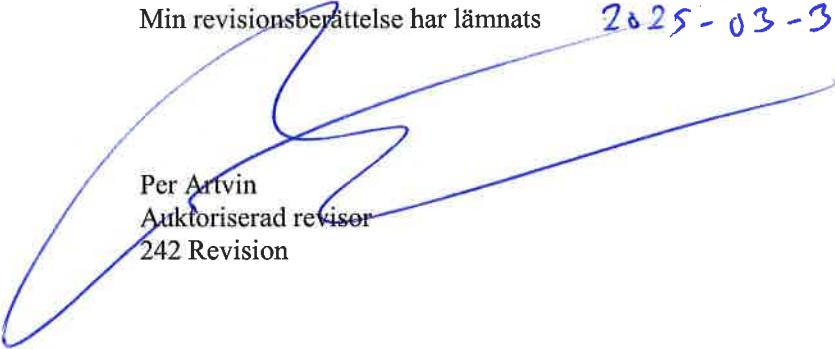
Henrik Wirlée  
Styrelseledamot



Marko Kinnunen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-03-31



Per Artvin  
Auktoriserad revisor  
242 Revision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsarinnan

Org.nr. 769608-3067

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarinnan för år 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kejsarinnan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

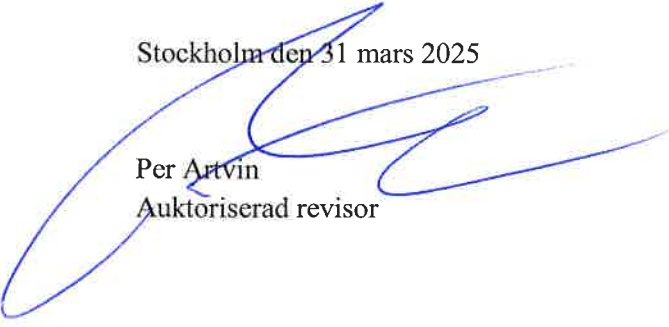
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2025



Per Artvin  
Auktoriserad revisor