

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kejsarkronan 17



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 17

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.

- 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 1979-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-10 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Ulla Curbo	Ledamot
Lars Ekström	Ledamot
Pablo Peter Landherr	Ledamot
Leif Olof Engelbrekt Laredius	Ledamot
Harri Olavi Ljungström	Ledamot
Anna Helena Wernberg	Ledamot

Arja Katriina Turkkila Ohlsson                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Curbo och Lars Ekström.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Sven Erik Ahlstedt	Ordinarie Intern
Eric Norlander	Suppleant Intern

### Valberedning

Gunn Lundgren  
Kim Waldén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KEJSARKRONAN 17	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

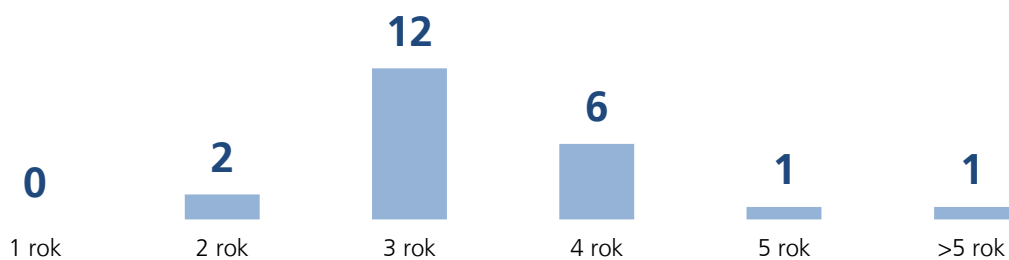
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 039 m<sup>2</sup>, varav 2 535 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 504 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	56 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Restaurang	151 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Frisör	122 m <sup>2</sup>	2019-10-31
Restauranglager	32 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Kontor/Lager	56 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Fysioterapi/Skönhetssalong	87 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Telia	1 m <sup>2</sup>	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av rostiga ventiler	2016	Två st på inkommande vattenrör i källaren
Dagvattenledningar under gården	2015	Rören byttes och lades om
Balkongrenovering	2014	De 2 mot gatan, ny betong, nya balkar, högre räcken
Tvättstugan	2014	Större filterbox, bättre utsug
Gårdsrenovering, nya plattor mm	2013	
Råttbekämpning	2013	Tätning av återvinningshus samt skåpen för hushållssopor
Avloppsledning	2012	Byte avloppsledning från fettavskiljare ca 25 m.
Nytt expansionskärl med pump	2011	
Nytt tak	2011 - 2012	Hela plåttaket är utbytt
Mekanisk ventilation har installerats i frisersalong och skönhetsalong	2010	Myndighetskrav
En tvättmaskin och en torktumlare har ersatts	2010	
Renovering av samtliga fönster	2007	Omfattar målning från grunden samt tätning.
Förbättring av spaltventiler	2007	
Renovering av entréer	2005 - 2006	
Nya balkonger	2004	Avser nya balkonger, totalt 5 st. mot gården
Skorstenstätning	2004	Sex kanaler till eldstäder.
Stambyte	2003	Delvis
Tätning av imkanaler i kök och badrum, spaltventiler	1997	
Nyinstallation hiss, Vidargatan	1996	
Förlängning av hiss, Upplandsgatan	1996	Förlängning till plan 5
Omputsning av fasad	1996	
Tvättstuga, återvinningshus	1996 - 1997	
Nybygge av vindsvåningar	1995 - 1997	
Rörstambyte	1974 - 1980	
Elstambyte	1974 - 1980	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte/ renovering 3 avloppsstammar	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, Kabel-TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Via kabelTV-nätet
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	Viklunds städ i Sverige AB
Hisservice	ManKan Hiss AB
Avfallshantering (återvinning och grovsopor)	Suez
El och fjärrvärme	Fortum
Skadedjur	Anticimex
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö AB
Entrématta	Rentokil
Snöskottning av tak	Bång & Lewerth AB
Hushållssopor	Suez

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Intäkterna är stabila med oförändrade årsavgifter och samtliga lokaler uthyrda.

Totala kostnader var lägre än budgeterat under 2016 eftersom låneräntorna blev lägre än förväntat.

Under året har det räntebärande lånet amorterats med 500 000 kr. Låneräntan är rörlig.

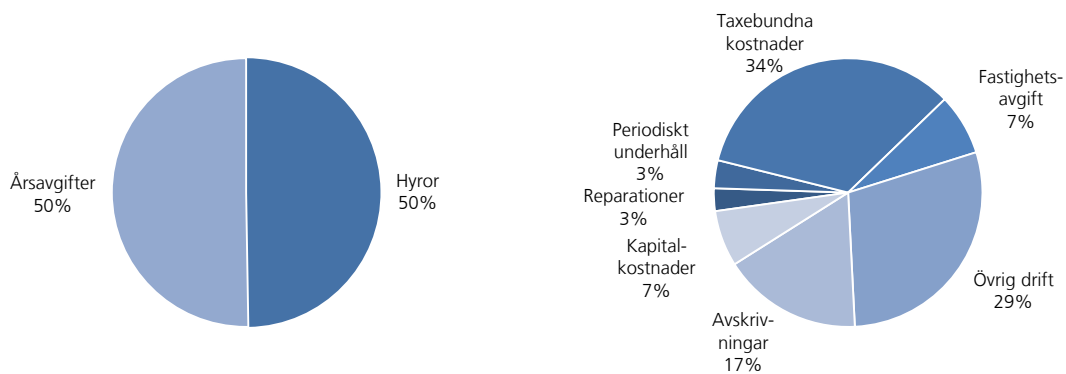
Likviditeten är god. Innestående medel på bank och klientmedelskonton väntas täcka investeringsbehovet det närmaste året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 465 324</b>	<b>1 210 926</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 637 401	1 624 522
Finansiella intäkter	200	1 387
Minskning kortfristiga fordringar	0	486
Ökning av kortfristiga skulder	88 211	0
	<b>1 725 813</b>	<b>1 626 394</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 104 571	1 218 141
Finansiella kostnader	95 927	148 811
Ökning av kortfristiga fordringar	1 993	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	100
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 945
	<b>1 702 492</b>	<b>1 371 997</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 488 645</b>	<b>1 465 324</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>23 321</b>	<b>254 398</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

- Ny ljussättning av gården installerades.
- Brandskyddskontroll genomfördes.
- Avtal om hämtning av elavfall tecknades.
- 2 rostiga ventiler på inkommande vattenrör i källaren byttes.
- Grill samt skåp för förvaring av föreningens porslin har köpts in.
- Förlängning av lokalkontrakt för frisör.
- OVK (besiktning av ventilation) genomfördes.
- Gårdsfest hölls för medlemmarna i september.
- Byte av städbolag för att förbättra städningen.
- Kontroll av avloppsstammarnas skick genomfördes.
- Städ dag för städning av gård och källarutrymmen anordnades.
- Glöggfest hölls för medlemmarna i december.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	325	328	328	307
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 605	1 580	1 544	1 535
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 525	3 759	3 759	3 775
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	9	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	112	92	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	21	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	49	74	86
Soliditet (%)	32	30	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	194	16	149	82
Nettoomsättning (tkr)	1 634	1 624	1 608	1 549

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 535 m<sup>2</sup> bostäder och 504 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 585 802	0	0	2 585 802
Upplåtelseavgifter	424 304	0	0	424 304
Kapitaltillskott	845 675	0	0	845 675
Fond för yttre underhåll	1 268 076	236 757	-231 727	1 263 046
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 123 857</b>	<b>236 757</b>	<b>-231 727</b>	<b>5 118 827</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-863 709	-236 757	247 880	-874 831
Årets resultat	194 299	194 299	-16 153	16 153
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-669 410</b>	<b>-42 458</b>	<b>231 727</b>	<b>-858 679</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 454 447</b>	<b>194 299</b>	<b>0</b>	<b>4 260 148</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	194 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-626 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 757
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-669 409</b>

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

47 589
<b>-621 820</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 633 946	1 624 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 455	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 637 401</b>	<b>1 624 522</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-979 984	-1 089 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 587	-128 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-242 804	-242 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 347 375</b>	<b>-1 460 945</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>290 026</b>	<b>163 577</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	1 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 927	-148 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 727</b>	<b>-147 424</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>194 299</b>	<b>16 153</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>194 299</b>	<b>16 153</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 12 308 986	12 547 186
Maskiner och inventarier	Not 8 5 754	10 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 314 740</b>	<b>12 557 544</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 316 340</b>	<b>12 559 144</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 249	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 944 725	826 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>948 974</b>	<b>826 527</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	545 748	642 881
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>545 748</b>	<b>642 881</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 494 722</b>	<b>1 469 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 811 062</b>	<b>14 028 552</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 010 106	3 010 106
Kapitaltillskott		845 675	845 675
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 268 076	1 263 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 123 857</b>	<b>5 118 827</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-863 709	-874 831
Årets resultat		194 299	16 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-669 410</b>	<b>-858 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 454 447</b>	<b>4 260 148</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 935 403	9 435 403
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 935 403</b>	<b>9 435 403</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		102 843	99 157
Skatteskulder		12 970	0
Övriga skulder		90 465	79 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 935	154 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421 212</b>	<b>333 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 811 062</b>	<b>14 028 552</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	25-77 år	25-77 år
Stambyte	40-77 år	40-77 år
Fönster	15-25 år	15-25 år
Takomläggning	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	823 370	823 370
Hyror lokaler momspliktiga	808 792	796 211
Hyror reklamplats	6 000	6 000
Hyresrabatt	-4 200	-1 400
Öresutjämning	-16	-19
	<b>1 633 946</b>	<b>1 624 162</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsersättning	3 455	0
Övriga intäkter	0	360
	<b>3 455</b>	<b>360</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 164	38 242
	Fastighetsskötsel beställning	4 879	9 441
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 301	14 169
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 568	14 003
	Snöröjning/sandning	32 018	7 875
	Städning entreprenad	61 222	62 553
	Städning enligt beställning	1 092	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 747	5 567
	Sotning	12 868	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 150	0
	Hissbesiktning	2 008	5 297
	Gård	3 730	2 176
	Serviceavtal	4 050	23 340
	Förbrukningsmateriel	7 904	3 010
	Brandskydd	2 582	0
	Fordon	199	0
		<b>226 482</b>	<b>185 674</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 447	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 638
	Tvättstuga	3 902	0
	Entré/trapphus	4 118	5 223
	Lås	1 486	0
	VVS	6 553	0
	Elinstallationer	2 222	20 182
	Hiss	13 759	9 738
	Fönster	3 712	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 013	2 025
	Vattenskada	0	1 531
		<b>40 213</b>	<b>45 336</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	11 543
	Lås	16 089	0
	VVS	31 500	220 185
		<b>47 589</b>	<b>231 728</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 389	28 201
	Värme	346 157	338 652
	Vatten	64 639	52 900
	Sophämtning/renhållning	18 799	17 651
	Grovsopor	29 728	28 935
		<b>489 711</b>	<b>466 339</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 751	46 871
	Kabel-TV	22 152	21 653
		<b>68 903</b>	<b>68 524</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>107 086</b>	<b>91 736</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>979 984</b>	<b>1 089 337</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	613	600
	Tele- och datakommunikation	1 890	2 454
	Juridiska Åtgärder	0	7 763
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 050
	Föreningskostnader	3 057	3 954
	Styrelseomkostnader	17 735	16 130
	Fritids- och trivselkostnader	20 666	18 458
	Förvaltningsarvode	63 985	61 479
	Administration	4 962	11 476
	Korttidsinventarier	4 690	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		<b>124 587</b>	<b>128 804</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	59 106	59 106
	Förbättringar	179 094	179 094
	Inventarier	4 604	4 604
		<b>242 804</b>	<b>242 804</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 186 814	15 186 814
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 186 814</b>	<b>15 186 814</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 639 627	-2 401 427
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 200	-238 200
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 877 827</b>	<b>-2 639 627</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 308 986</b>	<b>12 547 186</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 486 800	1 486 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 247 000	28 307 000
	Taxeringsvärde mark	49 672 000	37 132 000
		<b>78 919 000</b>	<b>65 439 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	71 000 000	59 000 000
	Lokaler	7 919 000	6 439 000
		<b>78 919 000</b>	<b>65 439 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 018	23 018
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 018</b>	<b>23 018</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 660	-8 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 604	-4 603
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 264</b>	<b>-12 659</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 754</b>	<b>10 358</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 764	1 692
	Skattefordran	0	2 380
	Klientmedel hos SBC	942 897	822 443
	Fordringar	64	0
		<b>944 725</b>	<b>826 515</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 263 046	1 066 729
	Reservering enligt stadgar	236 757	196 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 727	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 268 076</b>	<b>1 263 046</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Danske Bank	1,205 %	8 935 403	9 435 403	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 935 403</b>	<b>9 435 403</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>8 935 403</b>	<b>9 435 403</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 935 403 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 578 800	9 578 800

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Beslut har fattats om att byta en pump i källaren.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	477	449
	Förutbetalda avgifter och hyror	214 458	153 716
		<b>214 935</b>	<b>154 165</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 5/4 2017



Ulla Curbo  
Ledamot



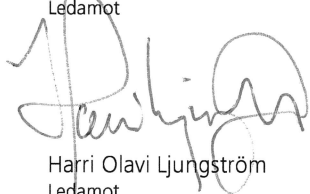
Lars Ekström  
Ledamot



Pablo Peter Landherr  
Ledamot



Leif Olof Engelbrekt Laredius  
Ledamot

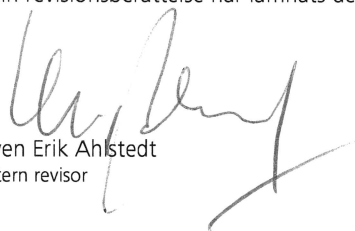


Harri Olavi Ljungström  
Ledamot



Anna Helena Wernberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017



Sven Erik Ahlstedt  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 17  
Org. Nr. 716416-7087

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat Årsredovisningen för år 2016 i BRF Kejsarkronan 17 och lämnar följande revisionsberättelse:

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en Årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en Årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att Årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i Årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i Årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar Årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 dec. 2016 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 för föreningen.**

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

Utöver min revision av Årsredovisningen har jag även granskat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2016.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen årsredovisningslagen, eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets vinst och ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2017

  
Sven-Erik Ahlstedt

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	823 400	823 370	823 400
Hyror lokaler momspliktiga	839 292	808 792	805 400
Hyror reklamplats	6 000	6 000	6 000
Hyesrabatt	0	-4 200	0
Öresutjämning	0	-16	0
Försäkringsersättning	0	3 455	0
	<b>1 668 692</b>	<b>1 637 401</b>	<b>1 634 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-40 000	-39 164	-39 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-4 879	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-14 600	-14 301	-14 500
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-22 568	-10 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-32 018	-10 000
Städning entreprenad	-64 000	-61 222	-60 000
Städning enligt beställning	0	-1 092	0
Mattvätt/Hyrmattor	-5 800	-5 747	-5 600
Sotning	0	-12 868	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 150	0
Hissbesiktning	-3 500	-2 008	-3 500
Gård	-3 000	-3 730	-4 000
Serviceavtal	-23 000	-4 050	-23 800
Förbrukningsmateriel	-4 000	-7 904	-5 000
Brandskydd	-3 000	-2 582	0
Fordon	0	-199	0
	<b>-198 900</b>	<b>-226 482</b>	<b>-185 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-65 000	-3 447	-75 000
Tvättstuga	0	-3 902	0
Entré/trapphus	0	-4 118	0
Lås	0	-1 486	0
VVS	0	-6 553	0
Elinstallationer	0	-2 222	0
Hiss	0	-13 759	0
Fönster	0	-3 712	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 013	0
	<b>-65 000</b>	<b>-40 213</b>	<b>-75 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lås	0	-16 089	0
VVS	0	-31 500	0
	<b>0</b>	<b>-47 589</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-30 389	-30 000
Värme	-345 000	-346 157	-343 000
Vatten	-62 000	-64 639	-70 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-18 799	-18 000
Grovsopor	-31 000	-29 728	-29 000
	<b>-487 000</b>	<b>-489 711</b>	<b>-490 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 600	-46 751	-48 000
Kabel-TV	-22 600	-22 152	-22 000
	<b>-70 200</b>	<b>-68 903</b>	<b>-70 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-107 100	-107 086	-92 300
	<b>-107 100</b>	<b>-107 086</b>	<b>-92 300</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 700	-1 890	-2 400
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Föreningskostnader	-5 000	-3 057	-2 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-17 735	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-20 666	-25 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 985	-63 000
Administration	-6 000	-4 962	-6 000
Korttidsinventarier	0	-4 690	0
Konsultarvode	-50 000	0	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 440	-4 400
	<b>-175 100</b>	<b>-124 587</b>	<b>-173 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-59 100	-59 106	-59 100
Förbättringar	-179 100	-179 094	-179 100
Inventarier	-4 600	-4 604	-4 600
	<b>-242 800</b>	<b>-242 804</b>	<b>-242 800</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 346 100</b>	<b>-1 347 375</b>	<b>-1 329 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>322 592</b>	<b>290 026</b>	<b>305 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	28	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	100	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	72	0
Låneräntor	-132 000	-95 927	-130 000
	<b>-132 000</b>	<b>-95 727</b>	<b>-129 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>190 592</b>	<b>194 299</b>	<b>176 500</b>