



Årsredovisning 2019

Brf Kejsaren 26

Org. nr 716418-7929

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Mosebacke Torg 14, 116 20 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

FJ
7/16
cell
u

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

När man bor i en bostadsrätt ges man möjligheter att påverka sitt boende och som medlem i en bostadsrättsförening har du i jämförelse med hyresgästen många fördelar men också skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men också för gemensamma utrymmen såväl inom- som utomhus och du ansvarar även för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen.

I föreningen Kejsaren 26 bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Läs mer i föreningens stadgar. Du bor således tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas.

Styrelsen leder föreningens arbete och ansvarar för förvaltningen. Som medlem är du med och väljer vilka föreningsmedlemmar som ska utgöra styrelsen. I samband med årsstämman ges alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, ställa frågor och framföra synpunkter. Förslag och synpunkter kan förstås också lämnas mellan årsstämmorna. Styrelsens övertygelse är att med allas engagemang och delaktighet ökar förutsättningarna för vår trivsel och trygghet.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i Kejsaren 26. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Styrelsen vill också framföra sitt tack till alla medlemmar inom bostadsrättsföreningen Kejsaren 26 för visat förtroende under det gångna året.

Föreningens fastighet, Kejsaren 26 i Stockholms kommun. Fastigheten består av ett gatuhus och två gårdshus på adress Mosebacke Torg 14, 14A och 14B. Fastigheten byggdes 1864. År 1904 byggdes ytterligare 2 våningar på huset samt de två gårdshusen. Fastigheten har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 184 kvm, varav 1984 kvm utgör lägenhetsyta och 200 kvm lokalyta. Taxeringsvärdet för år 2019 uppgår till 41 Mkr för marken och 19,5 Mkr för byggnaden.

Lägenhetsfördelning

2 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal:

Lokal 1 Löptid t.o.m.
Slip och släp Mosebacke AB 2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring, fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Anticimex svarar för skadedjurssanering av fastigheten.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen avtal med AB Simposio samt för städning med Jubea städservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadrenovering och fönsterbyte	1974
Renovering av fastighetsel	1992
Stambyte	1992
Installation av frånluftssystem	1992
Installation av bredband	2005
Radonmätning	2005
Fasad och takrenovering	2006
Renovering av gården	2010
Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor	2012
Renovering av fönster i gatuhusets trapphus	2013
Renovering av fönster i gårdshusens trapphus	2015
Utebelysning i gatuhusets entré	2015
Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor	2015
Uppgradering av bredband	2015
Ombyggnation källarplan hus B	2016
Reparation/vindsutrymme gårdshus B	2016
Trapphusrenovering gatuhuset och underhållsmålning ytterfönster mot gården	2017
Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm	2017
Ny takbelysning i gatuhusets entré och nya gångmattor i alla entréer	2017
Energideklaration	2017
Taksäkerhetsåtgärder (kompletterande)	2018
Trapphusrenoveringar av gårdshus A och B	2018
Nya takarmaturer i gårdshuset	2018

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-04-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 3 överlåtelse skett.

Under året har en andrahandsuthyrning beviljats. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet för andrahandsuthyrning. Styrelsen tillåter inte Airbnb uthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Chatrin Engbo	ledamot/ordf.
Eva Krutmeijer	ledamot/vice ordf.
Joakim Vahlberg	ledamot/kassör
Björn Enberg	ledamot/sekr.
Fanny Jonsson	ledamot
Lars von Ehrenheim	suppleant
Stephen Simmonds	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Till **revisorsuppleant** har Elisabeth Björkenor valts.

Valberedningen består av Birger Christensson och Rickard Lundberg.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till nio, inklusive konstituerande sammanträdet. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Utöver styrelsesammanträdena har fem per capsulam beslut tagits per e-post, samt att styrelseledamöterna vid behov korresponderat via e-post och telefon. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och sett över föreningens två lån som båda är rörliga med en bindningstid om tre månader.

FJ
 Ju
 All
 P
 a

På intäktssidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Vad avser kostnaderna har den milda vintern i kombination med det låga ränteläget medfört att föreningens ekonomiska utfall ser bra ut. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader.

Under november månad 2018 t.om. februari månad 2019 genomfördes radonmätning. Resultatet av mätningarna var mellan 30 – 200 Bq/m³ och uppfyllde kraven gällande gränsvärdet. Under hösten genomfördes OVK besiktning, 20 procent av lägenheterna godkändes inte. Styrelsen har informerat föreningsmedlemmarna att bristerna ska vara åtgärdade senast den 28 februari 2020.

Under mars månad genomfördes en brandskyddsbesiktning, smärre brister upptäcktes och ska åtgärdas. Styrelsen har utsett sekreteraren till brandskyddsansvarig.

Postnord har genomfört en besiktning av lägenhetsinnehavarnas brevinkast och belysningen i fastigheternas trapphus. I stort sett underkändes samtliga brevinkast och belysningen. Styrelsen beslutade att beställa postboxar med placering i respektive fastighet. Att åtgärda bristerna bedömdes vida överskrida kostnaderna att köpa in och installera postboxarna. Postboxarna installeras under februari månad 2020.

Under sommaren installerades ledstänger och en fällbar väggmonterad stol i gathusets entré. Under senhösten påbörjades renoveringen av tvättstugan och trapphusnedgången till källaren. Under december månad byttes brandvarnarna i samtliga lägenheter. Styrelsen arrangerade en kräftskiva i slutet av augusti, ett 40-tal personer deltog. I slutet av oktober anordnades en städdag och innergården iordningställdes inför vintern.

Styrelsen har tecknat ett avropsavtal med DB Tak och Entreprenad AB om snöskottning av taken.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningarna. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2019 legat på en jämn nivå jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 195 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 31 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 30 733 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 126 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad inför år 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder 2019	Kkr
Radonmätning i lägenheter	16
OVK	62
Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter	35
Tillgänglighetsanpassning i gatuhusets entré, ledstänger och fällbar väggmonterad stol	25
Renovering av tvättstuga och källarnedgång i gårdshus A	126

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 193 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr
Målning av takfot gårdshus mot innergård	2020	75
Renovering av golv utanför tvättstuga	2020	33
Renovering av soprum samt nedgång	2020	70
Radonmätning snickeriet	2020	15

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 425 450	1 586 000	1 368 909	1 025 426	-180 642	10 225 143
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			137 280	-137 280		
Balanseras i ny räkning				-180 642	180 642	
Årets resultat					-164 362	-164 362
Belopp vid årets utgång	6 425 450	1 586 000	1 506 189	707 504	-164 362	10 060 781

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 516 872	1 560 646	1 484 960	1 464 613	1 454 764
Resultat efter finansiella poster	-164 362	-180 642	-202 566	-222 255	-169 900
Soliditet, %**	45,9	46,6	45,3	46,0	46,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	601	600	600	600
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 677	5 682	6 061	6 061	6 061
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 038	4 042	4 042	4 042	4 042
Genomsnittlig skuldränta, % ***	0,98	0,40	0,20	0,11	0,27
Fastighetens belåningsgrad, % ****	54,0	53,5	56,6	56,1	55,7
Elkostnad/kvm totalyta*	16	21	18	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta*	151	152	147	148	141
Vattenkostnad/kvm totalyta*	22	22	22	20	15

*Nyckeltal för el, värme och vatten beräknas enligt registrerad yta i lägenhetsförteckningen per 2019-12-31. Total yta om 2184 kvm

**Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

***Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

****Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	707 504
Årets resultat	-164 362
	<hr/>
	543 142
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	181 434
Ur yttre fond ianspråkats	-82 500
I ny räkning överföres	444 208
	<hr/>
	543 142

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials: *Ju*, *FJ*, *Cell*, *Cl*, *u*

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 516 872	1 560 646
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 516 872	1 560 646
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 161 298	-1 298 273
Övriga externa kostnader	4	-114 083	-117 503
Personalkostnader	5	-100 722	-84 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 095	-195 095
Summa rörelsens kostnader		-1 571 198	-1 695 309
Rörelseresultat		-54 326	-134 663
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-110 036	-45 979
Summa finansiella poster		-110 036	-45 979
Resultat efter finansiella poster		-164 362	-180 642
Årets resultat		-164 362	-180 642

FJ
Ju Br
Ct All

se

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 866 047	21 045 916
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 130	91 356
Summa materiella anläggningstillgångar		20 942 177	21 137 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		20 943 577	21 138 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-2 537
Aktuell skattefordran		15 416	17 996
Övriga fordringar		112 306	101 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 781	60 095
Summa kortfristiga fordringar		194 503	176 653
Kassa och bank		793 868	667 739
Summa omsättningstillgångar		988 371	844 392
SUMMA TILLGÅNGAR		21 931 948	21 983 064

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FJ", "Z", "CE", "P", and "all".

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 011 450	8 011 450
Yttre fond	1 506 189	1 368 909
Summa bundet eget kapital	9 517 639	9 380 359
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	707 504	1 025 426
Årets resultat	-164 362	-180 642
Summa fritt eget kapital	543 142	844 784
Summa eget kapital	10 060 781	10 225 143
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	11 262 493	11 262 493
Övriga skulder	192 500	192 500
Summa långfristiga skulder	11 454 993	11 454 993
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	138 866	63 521
Övriga skulder	35 816	33 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 241 492	205 902
Summa kortfristiga skulder	416 174	302 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 931 948	21 983 064

FJ cell
JV ~~Brf~~ ~~Kejsaren~~
u

KASSAFLÖDEANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-54 326	-134 663
Avskrivningar	195 095	195 095
Erlagd ränta	-110 036	-45 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 733	14 453
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 537	2 537
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 894	-15 480
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	75 345	-71 878
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	40 482	14 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 129	-55 843
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-750 000
Förändring av likvida medel	126 129	-805 843
Likvida medel vid årets början	667 739	1 473 582
Likvida medel vid årets slut	793 868	667 739

FJ
W
Cell
Sh
CE
u

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

FJ All
K
P
a

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 188 312	1 190 877
	Hyresintäkt lokaler	207 780	189 100
	Bredband internetanslutning	65 280	67 490
	Kabel-tv	31 500	31 575
	Övriga intäkter	24 000	81 604
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 516 872	1 560 646
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	61 312	51 562
	Fastighetsel	35 183	46 243
	Fjärrvärme	330 081	331 307
	Vatten	47 131	47 670
	Sophämtning	50 186	51 179
	Bredband/stadsnät	67 516	67 512
	Reparationer och underhåll	292 310	456 228
	Kabel-tv	37 324	36 530
	Fastighetsförsäkring	63 736	67 657
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	56 975	54 395
	Städ	27 522	27 522
	Övriga driftkostnader	92 022	60 468
	Summa driftkostnader	1 161 298	1 298 273
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	55 504	54 472
	Revisionsarvode	22 750	15 625
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	9 923	6 254
	IT-kostnader	142	844
	Serviceavgift medlemsorganisation	10 172	5 082
	Övriga externa kostnader	15 592	35 226
	Summa övriga externa kostnader	114 083	117 503

FJ
Ju
Cell
Pm
Ct
u

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	83 650	64 250
	Sociala avgifter	17 072	20 188
	Summa personalkostnader	100 722	84 438

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 386 906	22 386 906
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 386 906	22 386 906
	Ingående avskrivningar	-1 340 990	-1 161 121
	Årets avskrivningar	-179 869	-179 869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 520 859	-1 340 990
	Utgående redovisat värde	20 866 047	21 045 916
	Redovisat värde byggnader	16 466 047	16 645 916
	Redovisat värde mark	4 400 000	4 400 000
	Summa redovisat värde	20 866 047	21 045 916

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 478 000	45 760 000
varav byggnader:	19 478 000	16 760 000

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 260	152 260
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 260	152 260
	Ingående avskrivningar	-60 904	-45 678
	Försäljningar/utrangeringar	-15 226	-15 226
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 130	-60 904
	Utgående redovisat värde	76 130	91 356

FD Cell
Ju Plu @
u

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	32 181	31 201
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	34 600	28 894
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 781	60 095

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Depoition lokalhyresgäst	192 500	192 500
	Amortering efter 5 år	11 262 493	11 262 493
	Summa långfristiga skulder	11 454 993	11 454 993

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank hypotek	Rörligt 3 mån	1,04		1 950 000
Swedbank hypotek	Rörligt 3 mån	0,99		9 312 493
Summa			0	11 262 493
Summa långfristiga skulder				11 262 493

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	117 907	106 877
	Upplupen räntekostnad	8 577	4 454
	Upplupen fjärrvärme	43 301	44 453
	Övriga upplupna kostnader	71 707	50 118
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 492	205 902

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 013 000	12 013 000
Summa ställda säkerheter	12 013 000	12 013 000

Not 12 Händelser efter balansdagens slut

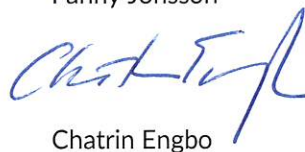
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020- 04-24


Joakim Vahlberg


Fanny Jonsson


Eva Krutmeijer


Chatrin Engbo


Björn Enberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5- 2020.

Deloitte AB


Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsaren 26
organisationsnummer 716418-7929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

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 Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 7 maj 2020

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor