



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kejsarkronan 33	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova Agency AB / IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

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

Byggnadernas totalyta är 5 799 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Elisabeth Östman	Ordförande
Carl Lipcsey	Styrelseledamot
Fredrik Karlsson	Styrelseledamot
Isabel Johnson	Styrelseledamot
Jennie Knubbe Ringhag	Styrelseledamot
Johan Hörmark	Styrelseledamot
Hans Mellin	Suppleant
Patrik Wahlgren	Suppleant

Valberedning

Fredrik Westin
Lena Nettelbladt
Nils Lindstrand

Firmateckning

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

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Tore Lidbom Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Byte av stammar i gårdshus - Omfattande renovering av hela gårdshuset
Putsning av fasad
- 2003** ● Målning av tak - Renovering och målning av samtliga yttertak
- 2004** ● Målning av trappuppgångar - Målning sv samtliga trappuppgångar
- 2005** ● Nya portar - Ny port mot gatan samt i gathuset, port A och B
Målning av fönster - Utvändig målning av samtliga fönster
- 2006** ● Gathusets vind - Lägenheter, två stycken, färdigställda i föreningens regi
- 2007** ● Tvättstugan - Totalrenovering samt nya maskiner
- 2007-2009** ● Gårdshusets vind - Försäljning av råvind, ombyggnad till lägenheter
- 2007-2010** ● Trädgården - Förnyelsearbete trädgården
- 2008-2009** ● Installation av bergvärme - Installation och intrimning av anläggning
- 2009** ● Föreningslokal - Ombyggnad källarutrymme till föreningslokal
- 2010** ● Installation snörasskydd - Säkerhetsåtgärd på tak
Installation vattenmätare - Individuell varmvattenavläsning
- 2011-2012** ● Ventilation - Omfattande översyn

- 2012-2013** ● Renovering av förskolans gård
- 2013** ● Installation av fibernät - Bredband från Ownit
- 2015** ● Trädvård - Inventering, inspektion och vård av innergårdens träd
Sanering av gårdshuset, mögelskada - Utredning av Dry It AB och sanering utförd av Corvara av vind samt två lägenheter. Återställning av lägenheterna av BVS Stockholm AB.
- 2016** ● Radonmätning - Mätning i ett stickprov av lägenheter. Samtliga mätvärden under gränsvärdet.
OVK - Lagstadgad kontroll, utförd av Inventprojekt.
Filmning och spolning av avloppsstammar - Gathus och gårdshus
Ventilationsunderhåll - Åtgärder av anmärkningar i OVK.
- 2016-2017** ● Dränering av gårdshus, samt nytt golv i föreningslokal. - Utförd av Lawab.
- 2017** ● Ventilation - Byte av ventilationsaggregat i gathuset, utfört av Inventprojekt.
Tvättstuga - Ny ventilation av Inventprojekt och nytt torkskåp.
Källardörrar - Målning och nya trösklar på gårdshusets källarytterdörrar.
- 2017-2018** ● Hyreslägenheter - Besiktning och renovering
- 2018** ● Råttspärr - Råttspärr installerad i avloppet.
Takarbeten - Nyinstallation av taksäkerhet samt utbyte av takvärme på gårdshuset, på gathuset ny taksäkerhet för att följa framtida lagstiftning.
Rökluckor - Nya rökluckor i gathuset.
Cykelställ - Nya cykelställ monterade.
Tvättstuga - Sanering av fuktskada i taket.
- 2018-2019** ● Bergvärmeanläggning - Utredning av Atwork Consulting.
- 2019** ● Trappuppgångar - Nya namntavlor
Tvättstuga - Ny takbelysning
Tvättstuga - Ny tvättpelare PODAB
Styrelserum - Omlagt golv p.g.a. vattenskada
Trappuppgångar C D o F - Målning
- 2020** ● Avloppsstammar - Stamspolning
Gathus - Byte av belysning trappuppgång
Förskolan - Renovering av förskolans lokaler.
Samtliga fönster - Renovering och målning
- 2021** ● Byte av golvbrunn i skyddsrum
Avloppstammar - Stambyte. liggande stammar källare gårds- och gathus
- 2021-2022** ● Målning gårdshus & gathustak
- 2022** ● Fasadenovering - Gårdshus
- 2024** ● Ny fjärrvärmeanläggning

Planerade underhåll

2026-2028 ● Hissrenovering

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften 2025-01-01 med 7% främst pga kostnadshöjningar på löpande utgifter så som sophantering, el och vatten.

Under årets gång har vi haft ett starkt positivt kassaflöde från överskott i driften, försäljning av lägenhet och moms återbäring. Vi har använt detta kassaflöde för att reducera lån och risker samt öka vårt sparande för framtida renoveringsbehov. Föreningen står stark både resultatmässigt och kassaflödesmässigt.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året sett över ett flertal avtal, som trädgårdsskötsel och förvaltningstjänster.

Styrelsen har omförhandlat och förlängt avtalen för de kommersiella lokalerna vilket borgar för en tryggare ekonomi de kommande åren.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft förhöjda juridiska och administrativa kostnader, det härrör främst till omförhandling av avtal med lokalhyresgäster samt hyresrätt som sålts under året och kostnad för att driva mål om återbäring av moms. Dessa kostnader är av engångskaraktär.

Intäkt från såld lägenhet har använts till att amortera föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 632 771	6 336 713	6 000 749	5 402 742
Resultat efter fin. poster	777 859	-890 959	-308 717	-6 911 798
Soliditet (%)	81	73	73	72
Yttre fond	2 320 884	3 030 904	1 533 313	1 558 894
Taxeringsvärde	262 000 000	259 800 000	259 800 000	259 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	700	655	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,6	51,8	49,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 480	4 937	5 150	5 366
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 896	4 062	4 236	4 414
Sparande / kvm totalyta, kr	222	130	66	55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	145	167	179
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	35	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	38	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	218	193	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,90	3,27	1,80
Räntekänslighet (%)	4,74	7,05	7,86	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 137 477 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	66 803 497	-	882 665	67 686 162
Upplåtelseavgifter	31 795 831	-	5 550 667	37 346 498
Fond, yttre underhåll	3 030 904	-986 758	276 738	2 320 884
Balkongfond	17 156	-	3 984	21 140
Kapitaltillskott	281 892	-	-	281 892
Balanserat resultat	-31 876 923	95 799	-276 738	-32 057 861
Årets resultat	-890 959	890 959	777 859	777 859
Eget kapital	69 161 399	0	7 215 175	76 376 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 781 123
Årets resultat	777 859
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 738
Totalt	-31 280 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 279
Balanseras i ny räkning	-31 162 723

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 632 771	6 336 709
Övriga rörelseintäkter	3	2 094 007	21 185
Summa rörelseintäkter		8 726 778	6 357 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 679 864	-4 926 386
Övriga externa kostnader	9	-1 031 178	-744 498
Personalkostnader	10	-284 023	-275 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 089 284	-650 412
Övriga rörelsekostnader		-363 900	0
Summa rörelsekostnader		-7 448 249	-6 596 417
RÖRELSERESULTAT		1 278 529	-238 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 030	36 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-583 699	-688 742
Summa finansiella poster		-500 669	-652 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		777 859	-890 959
ÅRETS RESULTAT		777 859	-890 959

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	89 630 739	91 711 804
Markanläggningar	13	8 210	16 430
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 638 949	91 728 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 638 949	91 728 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 526	65 512
Övriga fordringar	15	4 624 921	3 067 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	448 184	54 856
Summa kortfristiga fordringar		5 080 631	3 187 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 080 631	3 187 855
SUMMA TILLGÅNGAR		94 719 580	94 916 088

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 032 660	98 599 328
Fond för yttre underhåll		2 320 884	3 030 904
Kapitaltillskott		281 892	281 892
Balkongfond		21 140	17 156
Summa bundet eget kapital		107 656 576	101 929 280
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-32 057 861	-31 876 923
Årets resultat		777 859	-890 959
Summa ansamlad förlust		-31 280 002	-32 767 881
SUMMA EGET KAPITAL		76 376 574	69 161 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 020 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		9 020 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 775 000	17 245 000
Leverantörsskulder		202 380	199 531
Skatteskulder		28 259	11 638
Övriga kortfristiga skulder		100 504	1 114 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 216 863	1 184 510
Summa kortfristiga skulder		9 323 006	19 754 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 719 580	94 916 088

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 278 529	-238 523
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 089 284	650 412
	3 367 813	411 889
Erhållen ränta	83 030	36 307
Erlagd ränta	-630 788	-748 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 820 054	-300 513
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-681 409	-150 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-914 594	832 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 224 051	381 835
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 437 316	3 984
Amortering av lån	-6 450 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 684	-996 016
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 211 367	-614 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 918 259	3 532 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 129 626	2 918 259

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,75 - 1,07 %
Yttertak	6,20 - 6,67 %
Fasader	2,34 - 43,38 %
Balkonger	4,34 %
Stamledningar VA	7,23 - 7,89 %
Stamledningar Värme	2,99 %
Styr & övervakning	2,99 %
Ventilation	3,94 %
El	4,13 %
Hissar	43,38 %
Markanläggningar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 395 471	3 143 923
Hysesintäkter bostäder	280 524	300 225
Hysesintäkter lokaler	47 062	8 718
Hysesintäkter lokaler, moms	2 467 556	2 429 316
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	223 404	248 664
Bredband	0	595
Varmvatten	7 500	7 500
Varmvatten, moms	137 477	146 081
Gemensamhetslokal	1 600	1 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 500	2 100
Övernattnings-/gästlägenhet	1 500	2 400
Påminnelseavgift	240	300
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	4 116	6 303
Överlåtelseavgift	5 880	7 165
Administrativ avgift, moms	98	490
Administrativ avgift	2 107	882
Andrahandsuthyrning	5 880	7 348
Vidarefakturerade kostnader	37 681	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	10 724	21 303
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	6 632 771	6 336 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 090	6 030
Övriga intäkter	0	15 155
Återbäring försäkringsbolag	15 885	0
Återvunnen moms	2 060 032	0
Summa	2 094 007	21 185

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 751	5 943
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 980	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 201	134 216
Städning enligt avtal	124 869	142 601
Besiktningar	5 461	55 241
Hissbesiktning	12 367	25 525
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 932	0
Brandskydd	10 600	25 978
Myndighetstillsyn	7 250	2 820
Gårdkostnader	2 786	714
Gemensamma utrymmen	350	1 558
Snöröjning/sandning	16 676	48 263
Serviceavtal	59 771	32 379
Mattvätt/Hyrmattor	23 428	7 746
Fordon	3 121	0
Förbrukningsmaterial	691	1 343
Summa	361 233	484 328

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	60 936	6 276
Trapphus/port/entr	0	32 029
Källarutrymmen	617	0
Dörrar och lås/porttele	17 277	10 977
VVS	35 500	47 785
Värmeanläggning/undercentral	60 192	47 601
Ventilation	89 254	49 106
Elinstallationer	79 605	59 876
Hissar	62 978	51 976
Tak	16 979	21 391
Mark/gård/utemiljö	0	33 826
Vattenskada	76 573	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 889	214 268
Summa	506 800	575 112

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	90 347
Värmeanläggning	0	877 974
Hiss	83 448	0
Mark/gård/utemiljö	33 831	18 437
Summa	117 279	986 757

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	256 605	828 551
Uppvärmning	693 752	202 994
Vatten	197 219	217 759
Sophämtning/renhållning	66 139	95 900
Summa	1 213 715	1 345 203

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	162 190	171 904
Tomträttsavgäld	685 033	806 800
Kabel-TV	10 333	7 988
Bredband	62 421	71 234
Samfällighetsavgifter	195 352	139 851
Fastighetsskatt	365 508	337 210
Summa	1 480 836	1 534 987

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 970	0
Juridiska åtgärder	159 606	170 515
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	23 052
Revisionsarvoden extern revisor	43 928	35 294
Styrelseomkostnader	3 712	1 061
Fritids och trivselkostnader	1 668	2 941
Föreningskostnader	33 903	49 183
Förvaltningsarvode enl avtal	336 123	369 653
Överlåtelsekostnad	12 943	9 978
Pantsättningskostnad	6 526	9 460
Övriga förvaltningsarvoden	88 674	29 096
Administration	236 925	8 126
Konsultkostnader	52 096	31 171
Vidarefakturerade kostnader	36 475	0
Tidningar och facklitteratur	1 076	-1 076
Bostadsrätterna Sverige	6 780	0
Föreningsavgifter	5 773	5 583
Summa	1 031 178	744 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	234 000
Övriga arvoden	6 732	0
Arbetsgivaravgifter	42 091	41 121
Summa	284 023	275 121

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	583 699	688 742
Summa	583 699	688 742

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 704 393	105 704 393
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 704 393	105 704 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 992 589	-13 350 397
Årets avskrivning	-2 081 064	-642 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 073 654	-13 992 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 630 739	91 711 804
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 800 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	158 200 000	170 800 000
Summa	262 000 000	259 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	557 617	557 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	557 617	557 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-541 187	-532 967
Årets avskrivning	-8 220	-8 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-549 407	-541 187
Utgående restvärde enligt plan	8 210	16 430

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 171	396 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 171	396 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-396 171	-396 171
Utgående ackumulerad avskrivning	-396 171	-396 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	253 832	149 228
Momsavräkning	241 463	0
Transaktionskonto	3 071 234	1 848 075
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 184
Summa	4 624 921	3 067 487

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	74 694	52 145
Förutbet försäkr premier	32 437	0
Förutbet kabel-TV	2 576	2 711
Förutbet tomträttsavgäld	321 600	0
Förutbet bredband	5 686	0
Upplupna intäkter	11 191	0
Summa	448 184	54 856

NOT 17, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-03-30	3,23 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2030-03-30	3,35 %	4 510 000	4 510 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,51 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2025-09-29	3,01 %		1 450 000
Nordea	2026-01-16	2,49 %	1 775 000	6 775 000
Summa			16 795 000	23 245 000
Varav kortfristig del			7 775 000	17 245 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 795 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	31 077	417
Uppl kostn el	26 960	37 068
Uppl kostnad Värme	97 925	95 096
Uppl kostn räntor	70 567	117 656
Uppl kostn vatten	35 028	33 249
Uppl kostnad Sophämtning	5 645	5 609
Uppl kostnad arvoden	50 400	50 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 836	15 836
Förutbet hyror/avgifter	883 425	829 179
Summa	1 216 863	1 184 510

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

45 000 000

2024-12-31

45 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 3,5% per den 2026-01-01. Ytterligare ett lån amorterades i januari 2026 (1775tsek).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Margareta Elisabeth Östman
Ordförande

Carl Lipcsey
Styrelseledamot

Fredrik Karlsson
Styrelseledamot

Isabel Johnson
Styrelseledamot

Jennie Knubbe Ringhag
Styrelseledamot

Johan Hörmark
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor

Tore Lidbom
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 17:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 15:43

DOCUMENT ID:

ryXZM0-IGI

ENVELOPE ID:

SJQbfCZxfx-ryXZM0-IGI

DOCUMENT NAME:

Brf Kejsarkronan 33, 716421-9839 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

caa913405dc3c4869188cdcef501990e83caa313bee386269888c9a6aa3255b89074fae76b3929cae96a6fba87fd
a498189288f7f969bc262d8a041b2b3e6944

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN HÖRMARK johan.hormark@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:44 25.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.14
2. ISABEL JOHNSON isabeljohnson124@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:46 25.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.65.202
3. JENNIE KNUBBE RINGHAG jennie.ringhag@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:02 25.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.49.131
4. CARL ERIC LIPCSEY callelipcsey@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:03 25.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.249
5. Margareta Elisabeth Östman margareta.ostman@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:12 25.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.121.10
6. FREDRIK TORBJÖRN KARLSSON mrfredrikk@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:48 25.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.121.12
7. TORE EUGEN LIDBOM torelidbom59@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:30 25.05.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.121.25
8. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:51 25.05.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.135.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsarkronan 33
Org.nr. 716421-9839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsarkronan 33 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kejsarkronan 33 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorers ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor

Tore Lidbom

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 17:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 15:43

DOCUMENT ID:

B1ZX-fRZefe

ENVELOPE ID:

rJXWMBLZX-B1ZX-fRZefe

DOCUMENT NAME:

4.000.03 Revisionsberättelser Brf Kejsarkronan 33.pdf
2 pages

SHA-512:

656ee0381f7d28d34858b7e1fd240cc0947feb13f252f72
bcfbb1068e808647658aa8125f04dd47bc548ebc6d882d
f654797f3f09b88ed5a8344b29dc476f93d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORE EUGEN LIDBOM torelidbom59@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2026 17:18 25.05.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.121.25
2. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	25.05.2026 17:50 25.05.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.135.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed