



# Årsredovisning 2018

Brf Kejsaren 26

Org. 716418-7929

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

**Kontaktinformation**  
Mosebacke Torg 14, 116 20 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# 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 förstas 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. 1904 byggdes ytterligare 2 våningar på huset samt de två gårdshusen. Fastigheten har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2184 kvm, varav 1984 kvm utgör lägenhetsyta och 200 kvm lokalyta.

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 1 st 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 haft avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadrenovering och fönsterbyte	1974
Renovering av fastighetsel	1992
Stambyte	1992
Installation av frånluftsystem	1992
Installation av bredband	2005
Radon mätning	2005
Fasad och takrenovering	2006
Renovering av gården	2010
Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor.	2012
Renovering av fönster i gathusets trapphus	2013
Renovering av fönster i gårdshusens trapphus	2015
Utebelysning i gathusets entré	2015
Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor	2015
Uppgradering av bredband	2015
Ombyggnation källarplan hus B	2016
Reparation/vindsutrymme gårdshus B	2016
Trapphusrenovering gathuset och underhållsmålning ytterfönster mot gården	2017
Installation av nödutrymningsbelysning och brandlarm	2017
Ny takbelysning i gathusets entre och nya gångmattor i alla entre'er	2017
Energideklaration	2017
Taksäkerhets åtgärder (kompletterande)	2018
Trapphusrenovering av gårdshus A och B och underhållsmålning av återstående ytterfönster	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

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Medlemstalet vid

årets slut är 45 st. Under året har 4 st överlåtelse skett.

Under året har två andrahandsuthyrningar beviljats. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda 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. 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Till **revisorsuppleanter** har Elisabeth Björkenor valts.

**Valberedningen** består av Birger Christenson och Rickard Lundberg.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Utöver styrelsesammanträdena har åtta 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. Styrelsen beslutade på december sammanträdet att amortera 750 Kkr på lånet om 2 700 Kkr.

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 hösten genomfördes trapphusreovering av gårdshusen, ny takbelysning installerades i gårdshusens entréer, samt målning av återstående ytterfönster i gårdshusen.

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

Komplettering av taksäkerhetsåtgärder.

Föreningens resultat för år 2018 är -180 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -202 Kkr. Förändringen beror på att årets underhållskostnader för året varit något lägre än föregående år samt att intäkterna har ökat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2018 legat något högre jämfört med föregående år och beror på årets varierad värmenivå.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 195 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 14 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 14 000 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 gör föreningen ett negativt kassaflöde med 801 Kkr. Vilket till stor del beror på årets amortering på 750 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad inför år 2019.

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

Genomförda åtgärd 2018	Kkr
Taksäkerhets åtgärder (kompletterande)	93
Trapphusreovering av gårdshus A och B och underhållsmålning av återstående ytterfönster	274

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 201 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
Byte av brandvarnare	2019	35
Radonmätning	2019	16
Reovering av tvättstuga och källarnedgång 14A	2019	110
OVK	2019	40

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	6 425 450	1 586 000	1 231 629	1 365 272	-202 566	10 405 785
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			137 280	-137 280		
Balanseras i ny räkning				-202 566	202 566	
Årets resultat					-180 642	-180 642
<b>Belopp vid årets utgång</b>	6 425 450	1 586 000	1 368 909	1 025 426	-180 642	10 225 143

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 560 646	1 484 960	1 464 613	1 454 764	1 317 287
Resultat efter finansiella poster	-180 642	-202 566	-222 255	-169 900	47 900
Soliditet, %	46,6	45,3	46,0	46,4	47,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	600	600	600	545
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 682	6 061	6 061	6 061	6 061
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 042	4 042	4 042	4 042	4 042
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,40	0,20	0,11	0,27	1,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	53,5	56,6	56,1	55,7	54,8
Elkostnad/kvm totalyta	21	18	18	15	16
Värmekostnad/kvm totalyta	152	147	148	141	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	22	20	15	17

Nyckeltal för el, värme och vatten beräknas enligt registrerad yta i lägenhetsförteckningen per 2018-12-31. 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	-1 025 426
Årets resultat	-180 624
	<hr/>
	-1 206 050
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	137 280
I ny räkning överföres	-1 343 330
	<hr/>
	-1 206 050

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.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 560 646	1 484 960
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 560 646</b>	<b>1 484 960</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 298 273	-1 285 643
Övriga externa kostnader	4	-117 503	-109 588
Personalkostnader		-84 438	-72 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 095	-195 095
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 695 309</b>	<b>-1 663 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-134 663</b>	<b>-178 242</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	16
Räntekostnader		-45 979	-24 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 979</b>	<b>-24 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-180 642</b>	<b>-202 566</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-180 642</b>	<b>-202 566</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 045 916	21 225 785
Inventarier, verktyg och installationer	6	91 356	106 582
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 137 272</b>	<b>21 332 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 138 672</b>	<b>21 333 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-2 537	0
Aktuell skattefordran		17 996	0
Övriga fordringar		101 099	76 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 095	69 219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 653</b>	<b>145 713</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>667 739</b>	<b>1 473 582</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>844 392</b>	<b>1 619 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 983 064</b>	<b>22 953 062</b>



## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
	<b>Not</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 011 450	8 011 450
Yttre fond	1 368 909	1 231 629
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 380 359</b>	<b>9 243 079</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 025 426	1 365 272
Årets resultat	-180 642	-202 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>844 784</b>	<b>1 162 706</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 225 143</b>	<b>10 405 785</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	11 262 493	12 012 493
Övriga skulder	192 500	192 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 454 993</b>	<b>12 204 993</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	63 521	135 399
Aktuell skatteskuld	0	21 666
Övriga skulder	33 505	15 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 902	170 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>302 928</b>	<b>342 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 983 064</b>	<b>22 953 062</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-134 663	-178 242
Avskrivningar	195 095	195 095
Erhållen ränta mm	0	16
Erlagd ränta	-45 979	-24 340
Betald inkomstskatt	-39 662	1 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-25 209</b>	<b>-5 826</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 537	2 777
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 480	-32 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-71 878	77 045
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	54 188	7 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-55 842</b>	<b>48 915</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-750 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-750 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-805 842</b>	<b>48 915</b>
Likvida medel vid årets början	1 473 582	1 424 667
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>667 739</b>	<b>1 473 582</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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 1 337 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.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 190 877	1 188 312
	Hyresintäkt lokaler	189 100	186 088
	Bredband internetanslutning	67 490	68 340
	Kabel-tv	31 575	31 500
	Övriga intäkter	81 604	10 720
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 560 646</b>	<b>1 484 960</b>
Not 3	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	51 562	45 000
	Fastighetsel	46 243	39 841
	Fjärrvärme	331 307	321 179
	Vatten	47 670	48 027
	Sophämtning	51 179	50 274
	Bredband/stadsnät	67 512	64 772
	Reparationer och underhåll	456 228	487 611
	Kabel-tv	36 530	35 957
	Fastighetsförsäkring	67 657	69 780
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	54 395	53 625
	Städ	27 522	29 033
	Övriga driftkostnader	60 468	40 543
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 298 273</b>	<b>1 285 642</b>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kameral förvaltning, grundavtal	54 472	53 560
	Revisionsarvode	15 625	15 360
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	6 254	7 796
	IT-kostnader	844	827
	Serviceavgift medlemsorganisation	5 082	9 927
	Övriga externa kostnader	35 226	22 118
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>117 503</b>	<b>109 588</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	22 386 906	22 386 906
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 386 906	22 386 906
	Ingående avskrivningar	-1 161 121	-981 252
	Årets avskrivningar	-179 869	-179 869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 990	-1 161 121
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 045 916</b>	<b>21 225 785</b>
	Redovisat värde byggnader	16 645 916	16 825 785
	Redovisat värde mark	4 400 000	4 400 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>21 045 916</b>	<b>21 225 785</b>

<b>Not 6</b>	<b>Installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	152 260	152 260
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 260</b>	<b>152 260</b>
	Ingående avskrivningar	-45 678	-30 452
	Försäljningar/utrangeringar	-15 226	-15 226
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 904</b>	<b>-45 678</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 356</b>	<b>106 582</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	31 201	35 938
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	28 894	33 280
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 095</b>	<b>69 218</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Deposition lokalhyresgäst	192 500	192 500
	Amortering efter 5 år	11 262 493	12 012 493
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 454 993</b>	<b>12 204 993</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank hypotek	Rörligt 3 mån	0,77		1 950 000
Swedbank hypotek	Rörligt 3 mån	0,51		9 312 493
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>11 262 493</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>11 262 493</b>

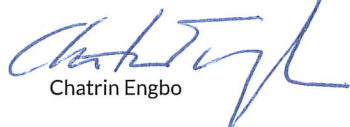
## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	106 877	106 404
	Upplupen räntekostnad	4 454	2 560
	Upplupen fjärrvärme	44 453	34 539
	Övriga upplupna kostnader	50 118	26 668
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>205 902</b>	<b>170 171</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 013 000	12 013 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 013 000</b>	<b>12 013 000</b>

Stockholm 2019-05-03

  
Chatrin Engbo

  
Eva Krutmeijer

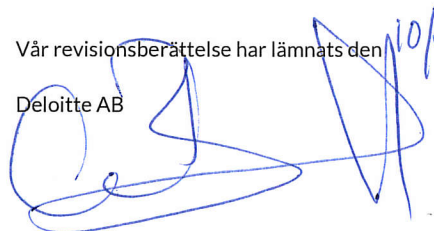
  
Fredrik Danhag

  
Björn Enberg

  
Fanny Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019.

Deloitte AB



CAMILLA BACKLUND  
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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,

OB

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 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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:

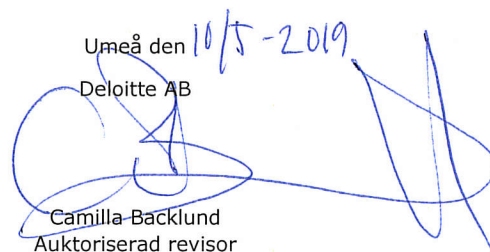
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

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 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.

Umeå den 10/5 - 2019  
Deloitte AB  
  
Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor