



Förvaltningsberättelse 2015

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2015
till och med den 31 december 2015.

[Handwritten signatures and initials]
HS
AS
S

Förvaltningsberättelse 2015

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8860 m² och innehas med tomträtt.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 182 lägenheter. Av dessa är 163 st. upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2, 6-14 i Hammarby Sjöstad.

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 4 tvättstugor + 1 grovtvättstuga
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till varje port
- Garage med 77 platser för bilar och 1 MC-plats¹
- Gemensam terrass

I fastigheten finns också 6 kommersiella lokaler, samtliga uthyrda.

Inteckningar

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165Mkr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

H

Handwritten signatures and initials: H5, AS, SC, and a large signature.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2015, 256 st.

Av föreningens 182 lägenheter är 19 st. hyresrätter, 18 st. har överlåtits och 0 st. upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2014:

Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Revisorssuppleant:

Madelene Sundell Karlsson

Internrevisor 2014:

Ordinarie: Joakim Lind, Kölnagatan 14

Suppleant: Mathias Mellgren, Kölnagatan 8

Vid stämman 2015 valdes nya revisorer enligt följande:

Auktoriserad revisor för granskning av räkenskaperna 2015:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2015:

Ordinarie: Ulf Falk, Hammarby allé 111

Suppleant: Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

Valberedning för verksamhetsåret 2015/2016

Eva Schoug Tarandi, Hammarby Allé 105, sammankallande

Per Chytraeus, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 2 juni 2015 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 47 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 45 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelsen

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämma hade styrelsen följande sammansättning:

Anita Gullman

Ordförande

Håkan Söder

Vice ordförande

Tina Köhler

Sekreterare

Shamil Matourin

Kassör

Christer Wallin

Vice kassör

Peter Carlsson

Ledamot

Ewa Rouass

Ledamot (avflyttad hösten 2014)

Ante Eriksson

Ledamot

AA

HS
AS
K
J

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 2 juni hade följande sammansättning:

Anita Gullman	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Ante Eriksson	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Tina Köhler	Vice kassör
Peter Carlsson	Ledamot
Håkan Sanchis	Ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten med bland annat samfälligheter, konsulter och entreprenörer. Styrelsen har under 2015 haft 15 protokollförda styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten i mindre grupper.

Information

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande förbättra informationen till boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas dagligen via styrelsens epostlåda, styrelsen@knallen1.se.

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor.

Hemsida

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida www.knallen1.se, där vi hela tiden fortlöpande försöker hålla aktuell information. Hemsidan innehåller, stadgar, ordningsregler och övrig information samt kontaktinformation till styrelse och förvaltning.

M

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left.
To the right, the initials "KAS" are written, with "45" written above the "K".
Below "KAS", the initials "K-25" are written.

Förvaltning

Föreningen har under 2015 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk och teknisk förvaltning	AdEx Fastighetsutveckling AB
Entrémattor	T & T Förvaltnings AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang
Stadens intranät	Stokab
Städning gemensamma utrymmen	Åkerlunds Fastighetsservice AB (jan-apr) HemMiljö (maj-dec)
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel och snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2015

Våra sopor

Ännu har vi inte nått någon lösning beträffande sophanteringen i fastigheten och eftersom Sickla Kaj Samfällighetsförening, där vi jämte 10 andra bostadsrättsföreningar är medlemmar, inte har någon styrelse innan sommaren 2015 kan vi inte komma längre i frågan. Sopsugssystemet som ägs av samfälligheten är fortfarande trasigt under vår fastighet och vi är avstängda från tömning eftersom rören står fyllda med vatten som man inte vill få in i sopbilarna.

Situationen anmäldes till länsstyrelsen som tillsatte en syssloman med uppdraget att tillsätta en ny styrelse och att tills det skett hantera samfällighetens verksamhet. Den första sysslomannen gick bet, men ersattes av Ingegerd Hedmark som höll en årsstämma och fick en ny styrelse att träda till under sommaren. När det väl var gjort har Envac, som en gång har levererat systemet och som skött driften av det, kommit med flera förslag på hur man skulle kunna laga den del som ligger under vår fastighet. Förslagen har varit kostsamma och skulle innebära att rören som ligger under fastighetens bottenplatta i stället skulle dras genom trapphus, förråd och

HS
AG
25

garage. Styrelsen har tagit del av men inte kunnat acceptera något av förslagen och har i stället inriktat oss på en annan lösning för fastighetens sophantering. Sedan maj 2015 har all sophantering flyttats in i de två rymliga soprum som finns och styrelsen inleder försök att gå ur samfälligheten. I samband med detta införde föreningen en mer omfattande sortering som resulterat i att mängden av brännbart avfall mer än halverats till förmån för återvunnet material. Denna mer omfattande och miljövänliga sortering ledde samtidigt till att vi kunde skriva om våra avtal för hämtning av Ragn-Sells och kraftigt sänka våra kostnader. Stockholms stad som ansvarar för sophantering har varit på plats och inspekterat och godkänt hanteringen och t.o.m. miljöborgarrådet har besökt våra soprum.

Utvändiga arbeten på fastigheten

Det omfattande arbetet med att rekonstruera takfoten avslutades under våren och likaledes genomfördes en hållbar lösning för de balkar i garagetaket som tidigare gett vika.

Portar och övriga trädetaljer på fasaderna är i behov av underhåll och vi har tagit in offerter från flera entreprenörer. Vi har också valt utförare och hoppades kunna inleda arbetet under året men fann för gott att låta vintern förlöpa och arbetet ska nu starta i april 2016.

För att förhindra vatteninträngning har putsen som spruckit eller släppt lagats och de fogar kring altanerna längs Babordsgatan som släppt, har förnyats. Det har också skett en rengöring av socklarna.

De skärmväggar som stämman 2014 beslutade att föreningen skulle söka bygglov för har tyvärr inte kommit längre. Flera försök att få bygglovsansökan godkänd har strandat, men vi lever fortfarande på hoppet om ett genombrott.

Invändiga arbeten i fastigheten

Efter klagomål bytte vi entreprenör för trappstädningen och sedan dess har HemMiljö skött detta. Avtalet innebär att alla boende får 10 % rabatt om man privat anlitar företagets tjänster.

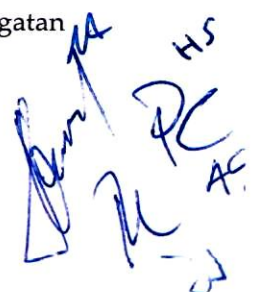
Möblerna i gemensamhetslokalen riskerade att falla sönder och har ersatts med nya från IKEA. Samtidigt gjordes komplettering av köksutrustningen.

Vi har förstått att det är unikt för sjöstaden att ha en sådan gemensamhetslokal som vi har och den har varit efterfrågad externt av kringboende som vill hyra för sammanträden och fester. Vi är väldigt restriktiva därvidlag med tanke på risk för störningar hos våra egna medlemmar. Det är ändå en fråga som dyker upp då och då, om vi skulle utrusta den för att kunna hyra ut den dagtid som konferensrum.

Trädgården

Häckrabatterna led brist på jord och fick en välbehövlig påfyllning för att inte förtvina. Vi hade också besök av en arborist som såg över och beskar gårdens träd.

Trädgårdsgruppen har gjort en berömvärd insats under året. Rabatterna längs Babordsgatan



grävdes upp, fick ny jord och nyplanterades. Trädgårdsgruppen har gjort nytta inte bara genom planteringar och skötsel utan också genom att arrangera en trevlig höstaktivitet med gårdsstädning och korvgrillning. Trädgårdsgruppen ansvarade också för att tillsammans med styrelsen organisera den årliga cykelrensningen.

Affärslokaler

Vid årets ingång hade vi två butikslokaler där verksamheten inte skulle drivas vidare och vi riskerade att stå med tomma lokaler. Tyvärr orsakade det också hyresförluster men i mars hade vi nya hyresgäster på plats, Café Gården respektive barnskobutiken Promenix.

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar höjdes 1 april med 3 %.

Två av våra lån (42 MSEK + 13 MSEK) omförhandlades lyckosamt i juni och gav en stor räntesänkning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vid årsskiftet byttes entreprenör för fastighetsskötsel och sedan 30 december är det Rubins Facilitetsservice som tar hand om såväl teknisk förvaltning som fastighetsskötsel.

Underhåll av fastigheternas trädetaljer inleds under april. Såväl fasadernas trädetaljer som trä i portar och i förekommande fall fönster kommer att tas om hand.

I februari gjordes en genomgång av fastighetens energiförbrukning, en s.k. ECODriving som vi fått möjlighet till genom vårt medlemskap i Sjöstadsföreningen. Detta ledde till förslag i 11 punkter för oss att ta ställning till. Arbetet med detta pågår tillsammans med vår förvaltare.

Vi hade en extrastämma i februari för att få stämmobeslut på styrelsens förslag att försöka gå ur Sickla Kajs samfällighetsförening ("sopsugen"). Beslutet blev ett enhälligt ja till utträde. Vi har nu skickat in och begärt utträde ur samfälligheten.

Vi har avslutat upphandlingen av "Strategiskt brandskyddsarbete" och inlett arbetet med detta.

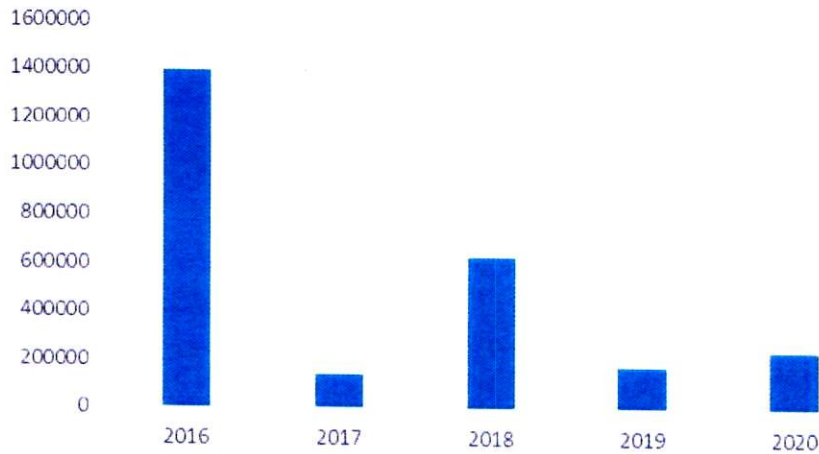
Underhållsplan – 5 år framåt

Arbetet med underhållsplanen har fortsatt under året och den fem närmast kommande åren ser ut på följande vis:

AK

HS
AK
AK
AK

Underhållskostnader 2016 - 2020



Den höga kostnaden för 2016 avser huvudsakligen planerad ommålning av fasadens trädetaljer samt portar och vissa fönster.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar och hyresgäster.

Flerårsjämförelse / nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	14 407	14 045	13 529	13 377	13 206
Balansomslutning, tkr	533 440	540 913	546 322	548 354	560 278
Soliditet	73%	74%	74%	74%	72%
Kassalikviditet	154%	189%	205%	263%	531%
Snittränta	2,94%	3,47%	3,44%	3,37%	3,18%
Årsavgift, kr/kvm					
bostadsrättsyta	684	663	641	624	624
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	10 754	10 754	10 754	11 218	11 682
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	316	374	369	378	372
Värme, kr/kvm totalyta	117	121	143	145	137
El, kr/kvm totalyta	25	26	31	25	39
Vatten, kr/kvm totalyta	17	17	20	20	21

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H5", "PC", "AS", and "21".

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 299 063
Årets resultat	-5 909 985
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-1 398 000
	-26 607 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-26 607 048
----------------------------	-------------



HS
PC AS
M-2

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Årsavgifter och hyror	2	14 090 927	13 693 968
Övriga rörelseintäkter	3	316 147	350 963
		14 407 074	14 044 931
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel	4	-677 687	-954 384
Reparationer	5	-1 118 388	-911 211
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 814 620	-2 926 040
Övriga kostnader	7	-2 521 934	-2 747 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-436 226	-431 490
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-554 856	-465 329
Arvoden och löner till styrelsen	10	-385 031	-390 160
Avskrivningar		-7 743 102	-7 715 526
		-16 251 844	-16 542 038
Rörelseresultat		-1 844 770	-2 497 107
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20 714	62 126
Räntekostnader		-4 085 929	-4 829 605
		-4 065 215	-4 767 479
Årets resultat		-5 909 985	-7 264 586

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H5", "AG", and "R".

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	526 691 175	530 329 777
Maskiner, inventarier och installationer	12	575 392	701 174
Pågående byggnation	13	805 180	1 845 735
Summa anläggningstillgångar		528 071 747	532 876 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		940	51 366
Övriga fordringar		5 101	5 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	822 558	671 328
Kassa och bank		4 539 422	5 612 661
Summa omsättningstillgångar		5 368 021	6 340 406
SUMMA TILLGÅNGAR		533 439 768	539 217 092

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "H5", "A", and "M".

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		406 740 729	406 740 729
Upplåtelseavgifter		3 352 040	3 352 040
Reserv framtida fastighetsunderhåll		6 070 529	4 672 529
		416 163 298	414 765 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 299 063	-10 636 477
Årets resultat		-5 909 985	-7 264 586
		-25 209 048	-17 901 063
Summa eget kapital		390 954 250	396 864 235
Skulder till kreditinstitut	16	139 000 000	139 000 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		287 766	248 766
Leverantörsskulder		518 622	218 359
Skatteskulder		40 699	27 847
Övriga kortfristiga skulder		115 430	106 672
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		1 179 637	1 097 690
Upplupna kostnader	17	1 343 363	1 653 523
Summa kortfristiga skulder		3 485 518	3 352 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		533 439 768	539 217 092
Ställda säkerheter			
	16		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		165 000 000	165 000 000
		165 000 000	165 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HS
AE
[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 909 985	-7 264 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 743 102	7 715 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 833 117	450 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		50 426	114 438
Förändring av kortfristiga fordringar		-151 280	257 840
Förändring av leverantörsskulder		300 263	-53 066
Förändring av kortfristiga skulder		-167 604	224 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 864 922	994 923
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 938 162	-815 167
Årets kassaflöde		-1 073 240	179 756
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 612 661	5 432 906
Likvida medel vid årets slut		4 539 421	5 612 662

HS
AK
TH

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras på styrelsens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Utgifter för förbättring av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar och liknande installationer	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättighet till mark	100

M

[Handwritten signature]

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	8 835 312	8 566 072
Hysesintäkter bostäder	2 337 442	2 322 421
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	1 872 853	1 836 675
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 045 320	968 800
	14 090 927	13 693 968

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Fastighetsskatt	37 573	37 142
Pant- och överlåtelseavgifter	57 398	78 403
Fakturerade kostnader	62 441	63 543
Gästlägenhet / lokal	81 400	84 000
Bredband Abonnemang	20 000	20 000
Diverse övriga intäkter	57 335	67 875
	316 147	350 963

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "HS" and "Tie".

Not 4 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	22 656	206 670
Fastighetsskötsel extra	987	9 742
Markskötsel	148 730	168 358
OVK kostnad och övriga myndighetskrav	0	44 000
Städning och mattbyten*	306 143	379 094
Snöröjning / Halkbekämpning	59 979	62 440
Förbrukningsmaterial	60 547	70 887
Hissbesiktning	16 750	0
Jour, bevakning, utryckning	33 009	13 193
Övriga driftskostnader	28 886	0
	677 687	954 384

* Städfirman bjöd på en månadskostnad under 2015.

Not 5 Reparationer

	2015	2014
Reparationer bostäder	405 420	230 082
Reparation av byggnader	71 514	69 297
Reparation hissar	256 967	299 968
Reparation tvättstugelokal	48 301	10 220
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	108 827	5 442
Reparation övriga installationer	5 089	7 956
Reparation av el, ventilation, värme, VA	136 622	190 770
Reparation tele	494	0
Skadegörelse	7 164	0
Reparation av nycklar och låssystem	72 192	75 514
Reparation av garage	5 798	13 739
Reparation av markanläggningar	0	8 223
	1 118 388	911 211

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2015	2014
El	414 915	439 441
Fjärrvärme	1 974 947	2 044 486
Vatten och avlopp	294 474	295 245
Sophämtning	130 284	146 868
	2 814 620	2 926 040

Handwritten signature and initials in blue ink, including "H5" and "A".

Not 7 Övriga driftskostnader

	2015	2014
Försäkringar	209 613	201 295
Teknisk förvaltning	0	3 469
Självrisk-kostnader	0	18 379
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Samfällighet mm	280 160	289 532
KabelTV / Bredband	128 161	128 727
Juridiska kostnader	0	202 496
	2 521 934	2 747 898

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 243 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015	2014
Möteskostnader, stämma mm	10 392	37 730
Telefon	10 007	36 018
Datakommunikation	3 419	7 953
Indrivningskostnader	3 477	7 124
Revisionsarvoden *	18 047	63 478
Förvaltning	474 612	256 487
Konsultarvoden	5 347	1 125
Medlemsavgift organisationer	13 895	15 601
Arvode för att hyra ut kommersiell lokal	5 212	3 430
Övriga omkostnader	10 448	36 383
	554 856	465 329

* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Styrelse- och omkostnader

	2015	2014
Arvode styrelse och valberedning	302 500	297 000
Sociala avgifter	82 531	93 160
	385 031	390 160

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "A", and "HJ".

Not 11 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	543 197 192	543 021 880
Inköp	2 663 170	56 526
Omföring från pågående byggnation	1 315 548	118 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 175 910	543 197 192
Ingående avskrivningar	-12 867 413	-5 284 637
Årets avskrivningar	-7 617 320	-7 582 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 484 733	-12 867 413
Utgående redovisat värde	526 691 177	530 329 79

Årets investeringar har bestått av garagets bjälklage samt takfotsprojektet.

I anskaffningsvärdet ingår Rättighet till mark med 80 772 351 kr.

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Ingående avskrivningar	-548 147	-415 397
Årets avskrivningar	-125 782	-132 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673 929	-548 147
Utgående redovisat värde	575 392	701 174

Not 13 Pågående byggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Förbättring fasader	716 921	530 187
Garage förstärkning av bjälklage	0	203 307
Förstärkning grund	0	542 177
Takfot	0	570 064
SBA	39 671	0
Fönster	48 588	0
805 180	1 845 735	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H5", "PC", and "A".

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
KabelTV / Datakommunikation	31 229	30 178
Försäkring	18 426	17 110
Mattbyten	0	13 338
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
Förutbetalad el	47 151	48 555
Förutbetalad samfällighetsavgift	80 752	0
Upplupna intäkter Revet	32 549	32 573
Upplupen ersättning Telenor	20 000	20 000
Förutbetalad ekon förvaltning	52 125	0
Upplupna pantsättnings- och överlåtelseavgifter	12 238	14 874
Upplupen gästlägenhet och lokal	23 650	18 700
Upplupen skadeersättning	10 020	0
Övriga förutbetalda serviceavtal	9 198	0
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	9 220	0
	822 558	671 328

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Reserv framtida underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 740 729	3 352 040	4 672 529	-10 636 476	-7 264 586
Avsättning till yttre fond			1 398 000	-1 398 000	
Disposition av föregående års resultat:				-7 264 586	7 264 586
Årets resultat					-5 909 985
Belopp vid årets utgång	406 740 729	3 352 040	6 070 529	-19 299 062	-5 909 985

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,45	2016-03-31	42 000 000
Stadshypotek	4,11	2020-06-30	42 000 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	42 000 000
Stadshypotek	0,45	2016-01-04	13 000 000
			139 000 000

Saknas fastställd amorteringsplan. Ingen amortering har skett under räkenskapsåret varpå samtliga skulder bedöms förfalla efter 5 år. Samtliga fastighetsinteckningar har ställts som säkerhet för skulder till kreditinstitut enligt ovan.

JA

Handwritten signatures and initials: R, AC, Hs, etc.

Not 17 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	541 550	815 687
Fjärrvärme	277 825	325 284
Städning	8 562	2 120
Revision	40 000	45 000
Arvode styrelse, valberedning, internrevisor	302 500	296 500
Sociala avgifter	59 937	58 052
Snöröjning	4 823	4 800
Upplupet styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	61 480	61 480
El	14 593	6 294
Komponentindelning (årsredovisning 2014)	0	29 375
Reparationer	23 823	0
Övrigt	8 270	8 931
	1 343 363	1 653 523

Stockholm 2016-04-21



Anita Gullman



Håkan Söder



Christina Köhler



Shamil Matourin



Peter Carlsson



Håkan Sanchis

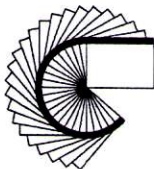
Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5-2016

Conseil Revision AB



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

AC



PROMEMORIA

Datum 2016-03-08
Till Styrelsen i Brf Knallen 1 Org. nr: 769617-2787
Från Niclas Adersten, Auktoriserad revisor
Ärende Avrapportering efter slutförd revision avseende räkenskapsåret som avslutades 2015-12-31

Post/Område	Notering	Revisors kommentar	Styrelsens kommentar
Avgifter	Enligt stadgarna så ska avgifterna baseras på andelstal. Avgifterna har baserats på avgifterna enligt den ekonomiska planen och de avgifter som ADEX erhållit från tidigare ekonomisk förvaltare. Vid beslutande höjningar av avgifterna så höjer man respektive lägenhets avgift med beslutad procentsats.	Jag har i min granskning noterat vissa mindre avvikelser när jag jämfört andelstalsberäknade avgift och aviserade avgifter. Differenserna är enligt min bedömning oväsentliga och jag kan inte heller konstatera något väsentligt fel. Dock vill jag uppmärksamma styrelsen på nuvarande hantering kan betyda en ökad risk för felaktigt avgiftsuttag utifrån stadgarna. Styrelsen bör säkerställ att avgiftsuttaget baseras på andelstal alternativt att man har korrekta andelstal i registret för respektive lägenhet. Jag har noterat att man i lägenhetsförteckningen anger att andelstal för föreningen totalt överstiger 106%.	

Conseil Revision AB

Org. Nr: 556758-8800
Sättertäppan 1
113 30 Stockholm

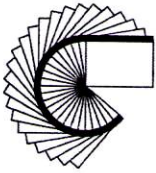
Tel: 0708-599 661
Fax: 08-32 17 10

peter@conseil.se
www.conseil.se

Yttre fond/underhållsplan	Enligt stadgarna så ska avsättning till yttre fond vara 0,3% av taxeringsvärdet alternativt enligt underhållsplan om denna upprättats. Inget ianspråktagande av yttre fond föreslås.	Jag har tagit del av underhållsplan. Styrelsen föreslår att avsättning ska göras enligt 0,3% av tax värdet vilket synes överstiga avsättning enligt underhållsplan. Styrelsen kan undersöka om avsättning enligt underhållsplan skulle kunna vara tillräckligt enligt stadgarna. När en åtgärd utförs ska en omföring ske från den yttre fonden till fritt eget kapital. Det förutsätter att åtgärden finns med i underhållsplanen. Omföringen ska göras med det belopp som åtgärden tagits upp i planen oavsett vad utgiften i själva verket blivit.	
--------------------------------------	---	---	--



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knallen 1
Org.nr. 769617-2787

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knallen 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Knallen 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

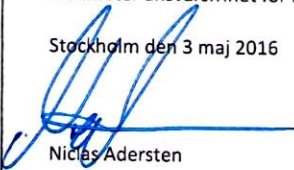
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 3 maj 2016


Niclas Adersten
Auktoriserad revisor