

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knallen 1 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 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 Knallen 1 för år 2016 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 fortlopande 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.

Stockholm den 2 maj 2017

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2016
till och med den 31 december 2016.

Styrelsen för Brf Knallen 1 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse 2016

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 varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad.

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 165 Mkr.

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.

u

45 JS PC HS
MK

Försäkringar

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

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2016, 255 st.

Av föreningens 182 lägenheter är 19 st. hyresrätter, 22 st. har överlåtits och ingen har upplåtits till bostadsrätt.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2016:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2016:

Ordinarie: Ulf Falk, Hammarby allé 111

Suppleant: Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

Valberedning för verksamhetsåret 2016/2017

Per Chytraeus, Kölnagatan 14, Sammankallande

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 26 maj 2016 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 40 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 38 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Den 23 februari 2016 hölls en extra stämma där det enhälligt beslutades att styrelsen fick i uppdrag att söka utträde ur Sickla Kaj Samfällighetsförening.

Styrelsen

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämmen hade styrelsen följande sammansättning:

Anita Gullman	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Ante Eriksson	Sekreterare (avflyttad vintern 2015)
Shamil Matourin	Kassör
Tina Köhler	Vice kassör
Peter PC Carlsson	Ledamot
Håkan Sanchis	Ledamot

Den nya styrelse som valdes vid årsstämmen 26 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson	Ordförande
Anita Gullman	Vice ordförande
Anne Engardt	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Marcus Krogdahl	Vice kassör
Håkan Söder	Ledamot
Håkan Sanchis	Ledamot

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "An", "HS", "MK", and "JS".

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 2016 haft 13 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 porttavlorna. Medlemsbrev skickas ut ca en gång per månad och läggs också ut på hemsidan.

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. Under sommaren 2016 fick hemsidan en ansiktslyftning både i form och för att bli mer lättnavigerad. Under hösten har ny information successivt fyllts på med syfte att föreningens medlemmar ska finna svar på sina frågor.

NA

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AS HS", "RC", and "MK".

Förvaltning

Föreningen har under 2016 haft serviceavtal med följande leverantörer:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2016

Våra sopor

Under året kunde vi slutligen komma till ett avslut vad det gäller sopsugssystemet i vår fastighet. Den 8 december lämnade Knallen1 Sickla Kaj Samfällighetsförening.

Sedan november 2013 har systemet varit sönder och inte gått att laga till acceptabla kostnader och lösningar. Sopsugssystemet ägs av Sickla Kaj Samfällighetsförening där vi varit största medlem. Frågan om att finna en lösning för Knallen1 har varit den viktigaste frågan för Samfällighetsföreningens styrelse där Peter PC Carlsson också sitter med. Felet i sopsugssystemet har enbart berört Brf Knallen1.

Vi har tillsammans med Samfälligheten fört flertalet samtal med Envac, som en gång har levererat systemet och som skött driften av det, för att finna lösningar. Slutligen har det lett fram till att Knallen1:s styrelse begärt utträde ur Sickla Kaj Samfällighetsförening. Under året har vi sedan haft kontakter med kommunen genom Stockholm vatten som ska ge klartecken för vår föreslagna lösning till det havererade systemet. Samfälligheten ska tillstyrka liksom Stockholms stads Lantmäteri.

AS

Handwritten signatures and initials: AS, JS, PC, MK, HS.

Vår sortering och hantering har godkänts och från och med årsskiftet 2016/2017 hanterar vi våra sopor själva.

Ett resultat av utträdet och framförallt av att vi numera är mycket bättre på sortering leder till kostnadssänkningar på ca 250.000 kr/år.

Utvändiga arbeten på fastigheten

Portar och övriga trädetaljer på fasaderna var i stort behov av underhåll och under sommaren har en målafirma haft målare som gått igenom fastighetens alla trädetaljer. En del av trädetaljer krävde mycket arbete och andra fick bytas ut för att nå det resultat vi fått.

Vid stämman 2014 fick styrelsen i uppdrag att söka bygglov för skärmväggar för 24 lägenheter längs Hammarby allé som "delar" terrass. Efter en lång process fick vi äntligen bygglov som innebär att de som så önskar på egen bekostnad kan uppföra en skärmvägg som ersättning för den låga glasvägg som är den ursprungliga avgränsningen. Bygglovets gäller under förutsättning att bygget startar inom 2 år räknat från 21 september 2016.

Invändiga arbeten i fastigheten

De bägge källsorteringsrummen var såväl smutsiga som slitna och har rengjorts och målats om av styrelsen.

EcoDriving

Genom vårt medlemskap i Sjöstadsföreningen fick vi möjlighet till en kostnadsfri kartläggning av vår fastighet i syfte att hitta åtgärder för att spara både kilowatt timmar samt sänka energikostnader. Genomgången resulterade i en lista över åtgärdsförslag som omfattar, frånluftsvärmepumpar, individuella vattenmätare, byte till LED m.m.

Brandskydd

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har fortsatt på så sätt att regelbundna brandronder genomförs såväl med experthjälp som på egen hand.

Cykelrensning

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar, pulkor, barnvagnar mm. Cyklar skänktes till MekaCykel på Fryshuset och pulkor skänktes till föräldrar och en förskola i närheten.

Trädgården

Trädgårdsgruppen har gjort en berömvärd insats under året. Trädgårdsgruppen har gjort nytta inte bara genom planteringar och skötsel utan också genom att arrangera en trevlig aktivitet med gårdsstädning och korvgrillning. Trädgårdsgruppen ansvarade också för att tillsammans med styrelsen organisera den årliga cykelrensningen.

Affärslokaler

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och förfrågan om möjligheter till utvidgning av Café Gården diskuteras.

AS

AS
MK
H5
PL

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad under året.

Två av våra lån (42 MSEK + 13 MSEK) omförhandlades lyckosamt i juni eftersom vi föregående år valde att inte binda dessa lån. Även denna gång valde styrelsen att fortsätta på samma sätt.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så har styrelsen satt igång ett arbete med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inlett arbete med hur vi ska minska våra energikostnader. Det innebär att vi beställt projektering av att installera luftvärmepumpar i fastigheten samt beslutat att införa ett styrsystem för energianvändning.

Vi har ansökt om möjligheten att köpa loss tomten som vår fastighet är bygd på.

Vi har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket för att installera laddstolpar för 20 elbilar.

Underhållsplan – 5 år framåt

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



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

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

NA

Handwritten signatures and initials: HS, PC, MK, and others.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	14 810	14 407	14 045	13 529	13 377
Balansomslutning, tkr	526 535	533 440	540 913	546 322	548 354
Soliditet, %	73	73	74	74	74
Kassalikviditet, %	170	154	189	205	263
Snittränta, %	2,49	2,94	3,47	3,44	3,37
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	689	684	663	641	624
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	10 754	10 754	10 754	10 754	11 218
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	268	316	374	369	378
Värme, kr/kvm totalyta	119	117	121	143	145
El, kr/kvm totalyta	27	25	26	31	25
Vatten, kr/kvm totalyta	20	17	17	20	20

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 740 729	3 352 040	6 070 529	-19 299 062	-5 909 985
Avsättning till yttre fond			1 398 000	-1 398 000	
Disposition av föregående års resultat:				-5 909 985	5 909 985
Årets resultat					-7 083 317
Belopp vid årets utgång	406 740 729	3 352 040	7 468 529	-26 607 047	-7 083 317

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 607 048
årets förlust	-7 083 317
	-33 690 365

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 326 420
inaspårkastas från yttre fond	-2 085 525
i ny räkning överföres	-32 931 260
	-33 690 365

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

MX

HS
AS *MK* *PC*

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	2	14 207 444	14 090 927
Övriga rörelseintäkter	3	602 462	316 147
		14 809 906	14 407 074
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-967 198	-677 687
Reparationer	5	-978 767	-1 118 388
Planerat underhåll		-2 085 525	0
Taxebundna kostnader	6	-2 914 448	-2 814 620
Övriga driftkostnader	7	-2 587 150	-2 521 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-462 176	-436 226
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-402 192	-554 856
Arvoden och löner till styrelsen	10	-234 778	-385 031
Avskrivningar		-7 808 658	-7 743 102
		-18 440 892	-16 251 844
Rörelseresultat		-3 630 986	-1 844 770
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 977	20 714
Räntekostnader		-3 464 308	-4 085 929
		-3 452 331	-4 065 215
Årets resultat		-7 083 317	-5 909 985

Handwritten signatures and initials: HS, JS, PE, MK, AS.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	11	519 778 909	526 691 175
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
Inventarier		456 579	575 392
Pågående byggnation	13	80 901	805 180
Summa anläggningstillgångar		520 316 389	528 071 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		148 735	940
Övriga fordringar		5 938	5 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	744 598	822 558
		899 271	828 599
Kassa och bank		5 318 925	4 539 422
Summa omsättningstillgångar		6 218 195	5 368 021
SUMMA TILLGÅNGAR		526 534 584	533 439 767

Handwritten signatures and initials: AS, MK, HS, and others.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		406 740 729	406 740 729
Upplåtelseavgifter		3 352 040	3 352 040
Fond för yttre underhåll		7 468 529	6 070 529
		417 561 298	416 163 298

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-26 607 048	-19 299 063
Årets resultat		-7 083 317	-5 909 985
		-33 690 365	-25 209 048

Summa eget kapital		383 870 933	390 954 250
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 16	139 000 000	139 000 000
-----------------------------	--------	-------------	-------------

Kortfristiga skulder

Depositioner		387 766	287 766
Leverantörsskulder		581 481	518 622
Skatteskulder		44 317	40 699
Övriga kortfristiga skulder		109 528	115 430
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		1 174 313	1 179 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 366 246	1 343 363
Summa kortfristiga skulder		3 663 651	3 485 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

526 534 584	533 439 767
--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials: "AS", "MK", "PC", "H", "78", "K", "H".

Kassaflödesanalys

Not

2016-01-01
-2016-12-31

2015-01-01
-2015-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 083 317

-5 909 985

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 808 658

7 743 102

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

725 341

1 833 117

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-147 795

50 426

Förändring av kortfristiga fordringar

77 123

-151 280

Förändring av leverantörsskulder

62 859

300 263

Förändring av kortfristiga skulder

115 275

-167 604

Kassaflöde från den löpande verksamheten

832 803

1 864 922

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-53 300

-2 938 162

Årets kassaflöde

779 503

-1 073 240

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 539 422

5 612 661

Likvida medel vid årets slut

5 318 925

4 539 421

Handwritten signatures and initials: HR, PC, MK, JS, and a large signature.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent 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
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

Inkomstskatter

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

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hr", "OK", and "PC".

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	8 900 119	8 835 312
Hysesintäkter bostäder	2 346 018	2 337 442
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	1 880 585	1 872 854
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 080 720	1 045 320
	14 207 442	14 090 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Fastighetsskatt	43 957	37 573
Pant- och överlåtelseavgifter	57 122	57 398
Fakturerade kostnader	69 459	62 441
Gästlägenhet / lokal	72 850	81 400
Bredband abonnemang	20 000	20 000
Diverse övriga intäkter	3 649	57 335
Återbetald styrelsearvode samt advokatkostnader (arvodetvist 2012)	191 565	0
Reglering Sickla Kaj samfällighet	143 860	0
	602 462	316 147

Not 4 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel enligt avtal	181 710	22 656
Fastighetsskötsel extra	0	987
Markskötsel	133 760	148 730
OVK kostnad och övriga myndighetskrav	98 525	0
Städning och mattbyten	362 700	306 143
Snöröjning / Halkbekämpning	97 535	59 979
Förbrukningsmaterial	71 844	60 547
Hissbesiktning	0	16 750
Jour, bevakning, utryckning	21 124	33 009
Övriga driftskostnader	0	28 886
	967 198	677 687

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H3", "AS", "MK", and "JC".

Not 5 Reparationer

	2016	2015
Reparationer bostäder	273 734	405 420
Reparation av byggnader	188 198	71 514
Reparation hissar	275 887	256 967
Reparation tvättstugelokal	86 169	48 301
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	26 789	108 827
Reparation övriga installationer	0	5 582
Reparation av el, ventilation, värme, VA	72 904	136 622
Skadegörelse	3 507	7 164
Reparation av nycklar och låssystem	35 074	72 192
Reparation av garage	11 232	5 798
Reparation av markanläggningar	5 273	0
	978 767	1 118 387

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016	2015
El	462 872	414 915
Fjärrvärme	2 014 596	1 974 946
Vatten och avlopp	344 568	294 474
Sophämtning	92 411	130 284
	2 914 447	2 814 619

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016	2015
Försäkringar	219 986	209 613
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Samfällighet mm	334 295	280 160
KabelTV / Bredband	128 869	128 161
	2 587 150	2 521 934

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

NA

dm
PC
AS MK

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016	2015
Möteskostnader, stämma mm	6 634	10 392
Telefon	35 256	10 007
Datakommunikation	6 524	3 419
Revisionsarvoden *	38 500	18 047
Förvaltning	269 546	474 612
Konsultarvoden	5 250	5 347
Medlemsavgift organisationer	15 146	13 895
Arvode för att hyra ut kommersiell lokal	3 344	5 212
Övriga omkostnader (post, inkasso, etc.)	21 991	10 448
	402 192	554 856

* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Tidigare arvodestvisten påverkar årets utfall eftersom de tidigare upplupna tvistiga arvoden som bokades år 2013 återförs år 2016. Återföringen gör att bokföringsmässig kostnad blev lägre år 2016.

	2016	2015
Arvode styrelse, internrevisor och valberedning	184 956	302 500
Sociala avgifter	49 822	82 531
	234 778	385 031

Not 11 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 175 910	543 197 192
Inköp	12 070	2 663 170
Omföring från pågående byggnation	765 508	1 315 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 953 488	547 175 910
Ingående avskrivningar	-20 484 733	-12 867 413
Årets avskrivningar	-7 689 845	-7 617 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 174 578	-20 484 733
Utgående redovisat värde	519 778 910	526 691 177
Taxeringsvärden byggnader	245 000 000	313 400 000
Taxeringsvärden mark	197 140 000	152 600 000
	442 140 000	466 000 000

I anskaffningsvärde ingår rättigheter till mark med 80 772 351 kr

NA

done HS
AS MK
PL

Not 12 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Ingående avskrivningar	-673 929	-548 147
Årets avskrivningar	-118 813	-125 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 742	-673 929
Utgående redovisat värde	456 579	575 392

Not 13 Pågående byggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Förbättring fasader	0	716 921
SBA	74 121	39 671
Fönster	0	48 588
Skärmväggar balkong/terrass	6 780	0
	80 901	805 180

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
KabelTV / Datakommunikation	35 017	31 229
Försäkring	18 679	18 426
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
Förutbetalad el	60 056	47 151
Förutbetalad samfällighetsavgift	0	80 752
Upplupna intäkter Revet	38 877	32 549
Uppl ersättning Telenor	20 000	20 000
Förutbet ekon förvaltning	51 568	52 125
Uppl pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 700	12 238
Uppl gästlägenhet och lokal	18 000	23 650
Uppl skadeersättning	0	10 020
Övriga förutbetalda serviceavtal	4 581	9 198
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	9 220	9 220
Övriga upplupna intäkter	900	0
	744 598	822 558

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "MK", and "HJ".

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,62	2017-06-30	42 000 000
Stadshypotek	4,11	2020-06-30	42 000 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	42 000 000
Stadshypotek	0,62	2017-07-04	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.

Not 16 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 17 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	546 825	541 550
Fjärrvärme	293 168	277 825
Städning	0	8 562
Revision	40 000	40 000
Arvode styrelse, valberedning, internrevisor	184 958	302 500
Sociala avgifter	58 114	59 937
Snöröjning	0	4 823
Upplupet styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	0	61 480
El	22 146	14 593
Reparationer	196 953	23 823
Övrigt	24 082	8 270
	1 366 246	1 343 363

Handwritten signatures and initials: AS, HS, PL, MK.

Stockholm

28/4-2014



Anne Engardt



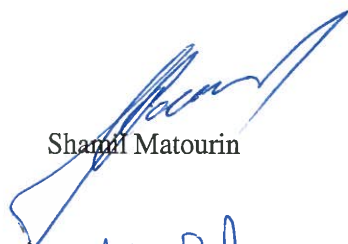
Peter Carlsson



Anita Gullman



Marcus Krogdahl



Shant Matourin



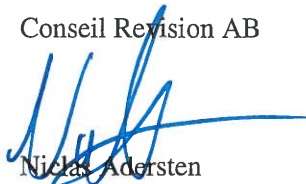
Håkan Sanchis



Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5-2017.

Conseil Revision AB



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

