

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

##### Styrelsen

Peter Eric Broström	Ledamot	Flyttar
Karl Anders Fransén	Ledamot	
Mikael Axel Hagberg	Ledamot	
Margareta Stefenson	Ledamot	
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot	
Mats Tobias Tunbjörk	Ledamot	Flyttar
Hanna Karin Valenta	Ledamot	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Eric Broström och Mats Tobias Tunbjörk.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

### Valberedning

Svante Bengtsson  
Karl-Gösta Nygren

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Fortum).

### Byggnadsår och ytor

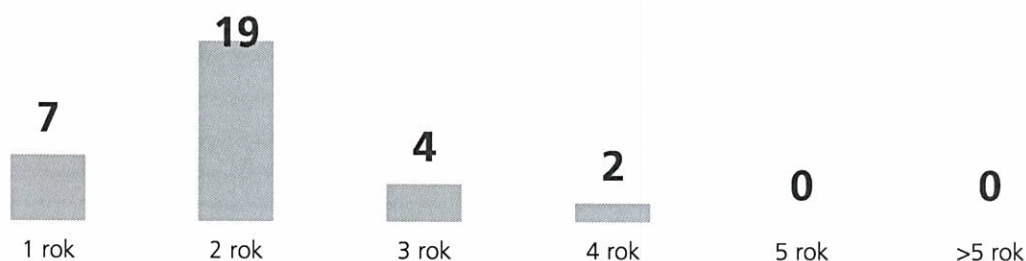
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 424 m<sup>2</sup>, varav 2 118 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 306 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
PULL STEFAN	654 m <sup>2</sup>	2015-12-31
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 m <sup>2</sup>	2016-12-31
BOYS DON'T CRY AB	519 m <sup>2</sup>	2016-04-30
COPIA REVISION AB	130 m <sup>2</sup>	2014-07-30
Agentfirman	70 m <sup>2</sup>	2015-09-30
HALLBERT CECILIA	50 m <sup>2</sup>	2015-01-01
W8 Club Fitness Sverige AB	589 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Holistic Sweden AB	34 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Kawe Tajmir	10 m <sup>2</sup>	2014-12-11

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum  
Soprum  
Tvättstuga  
Vindsförråd

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering terrass B	2016	Vattenskada, läckage trapphus
Gårdsrenovering gård B	2015	Helrenovering ytskikt samt förstärkning av balkar pga ålder (läckage)
Genomgång av hissar	2013 - 2014	Besiktning + åtgärd av anmärkningar
Brandvarnare + brandsläckare	2013	I samtliga gemensamhetsutrymmen
Reparation hiss A	2013 - 2014	Justering av axel i maskineri
OVK + energideklaration	2012 - 2014	Besiktning + åtgärder av anmärkningar
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	omläggning av tak på A-, B- & C uppgång. montering snörasskydd
Fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning på B-gård
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	
Ommålning av tak	2005	Ommålning del av tak
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss Hus A	2017	Ålder, stort renoveringsbehov
Renovering gård C	2017	Ålder, stort renoveringsbehov
Renovering garage	2017	Ålder, stort renoveringsbehov
Ombyggnad lokal + vind A och B till bostäder	2017	Försäljning av lokal samt vind i A + B

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Bredband	Comhem
Städning trapphus	Winab
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

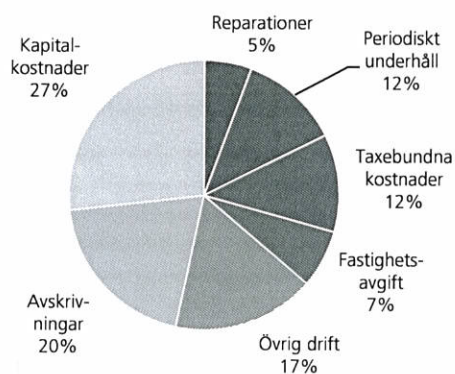
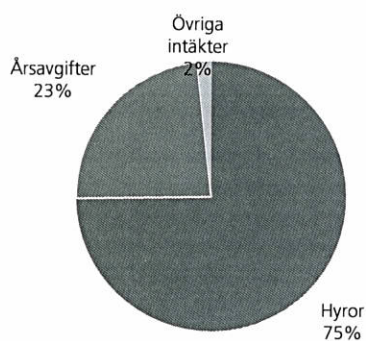
### Föreningens ekonomi

Föreningen utvärderar kontinuerligt möjligheter att sälja ytor i fastigheten för omvandling till bostäder eller annan verksamhet i syfte att få in pengar för att kunna amortera av delar av våra banklån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 234 195</b>	<b>2 742 724</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 575 673	4 266 725
Finansiella intäkter	3 898	5 790
Minskning kortfristiga fordringar	262 715	0
Kapitaltillskott	0	86 378
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 189
	<b>3 842 286</b>	<b>7 474 082</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 488 903	6 197 562
Finansiella kostnader	1 250 454	1 519 667
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	86 378
Ökning av kortfristiga fordringar	0	179 004
Minskning av kortfristiga skulder	136 667	0
	<b>3 876 025</b>	<b>7 982 611</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 200 457</b>	<b>2 234 195</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-33 739</b>	<b>-508 528</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kungsbacken 14 driver sedan ett par år en process för att bli en äkta brf. Under året har föreningen i enlighet med detta, tagit över kontrollen på flera lokaler. Några av dessa har stått tomma i avvaktan på avgörande besked (från bland annat stadsbyggnadsnämnden) för den kommande vägen framåt.

Garaget är en av lokalerna som ingår i strategin och föreningen har köpt ut den föregående ägaren. En teknisk genomgång av garagets status är avslutad och beslut på renovering av garaget samt gård C som ligger i anslutning till garaget avvaktas.

Gymmet har bytt ägare och även genomgått en hel del renovering.

Under året har vi även reparerat och renoverat en liten gård ovanpå trapphuset i A (plan 1) efter ett läckage.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	398	398	398	398
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 158	1 425	1 535	1 547
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	26 912	26 912	25 496	25 496
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	9	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	87	73	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	10	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	283	344	364	366
Soliditet (%)	35	36	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 084	-4 368	-770	690
Nettoomsättning (tkr)	3 575	4 266	4 471	4 470

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m<sup>2</sup> bostäder och 2 306 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	33 888 000	0	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	3 735 000	0	0	3 735 000
Kapitaltillskott	2 284 963	0	0	2 284 963
Fond för yttre underhåll	322 000	322 000	-316 000	316 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 229 963</b>	<b>322 000</b>	<b>-316 000</b>	<b>40 223 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 945 560	-322 000	-4 052 389	-3 571 171
Årets resultat	-1 084 103	-1 084 103	4 368 389	-4 368 389
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 029 664</b>	<b>-1 406 103</b>	<b>316 000</b>	<b>-7 939 560</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>31 200 299</b>	<b>-1 084 103</b>	<b>0</b>	<b>32 284 403</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 084 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 623 560
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-322 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 029 663</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

322 000
<b>-8 707 663</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 575 477	4 265 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196	1 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 575 673</b>	<b>4 266 725</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 988 435	-5 450 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 468	-747 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-924 317	-923 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 413 220</b>	<b>-7 121 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>162 453</b>	<b>-2 854 512</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 898	5 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 250 454	-1 519 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 246 556</b>	<b>-1 513 877</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 084 103</b>	<b>-4 368 389</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 084 103</b>	<b>-4 368 389</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	87 368 028	88 292 345
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 368 028</b>	<b>88 292 345</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>87 370 828</b>	<b>88 295 145</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	126 373
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 500 817	2 641 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	29 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 500 817</b>	<b>2 797 271</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 500 817</b>	<b>2 797 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 871 645</b>	<b>91 092 415</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 623 000	37 623 000
Kapitaltillskott		2 284 963	2 284 963
Fond för yttre underhåll	Not 12	322 000	316 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 229 963</b>	<b>40 223 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 945 560	-3 571 171
Årets resultat		-1 084 103	-4 368 389
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 029 664</b>	<b>-7 939 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 200 299</b>	<b>32 284 403</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	Not 13	135 974	135 974
		<b>135 974</b>	<b>135 974</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	57 000 000	57 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		561 057	698 532
Skatteskulder		602 352	565 084
Övriga skulder		187 864	89 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	184 099	318 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 535 372</b>	<b>1 672 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 871 645</b>	<b>91 092 415</b>

*Handwritten signature and initials*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	35 år	35 år
Balkong	85-89 år	85-89 år
Tak	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	842 702	842 702
Hyror lokaler momspliktiga	2 666 792	3 281 185
Hyror lokaler	4 350	4 350
Bredbandsintäkter	82 176	82 176
Hysesrabatt	-68 833	0
Vatten-/värmeintäkter	36 302	36 271
Serviceavgifter	12 000	19 000
Öresutjämning	-12	-29
	<b>3 575 477</b>	<b>4 265 655</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	196	1 070
	<b>196</b>	<b>1 070</b>

*Am*

*T*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	11 006	5 061
	Snöröjning/sandning	11 325	0
	Städning entreprenad	48 490	46 113
	Mattvätt/Hyrmattor	2 650	2 352
	Hissbesiktning	2 982	2 901
	Gemensamma utrymmen	0	549
	Gård	12 860	3 933
	Serviceavtal	10 207	9 267
	Förbrukningsmateriel	8 472	18 327
	Fordon	1 290	0
		<b>109 283</b>	<b>88 504</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	6 838
	Lokaler	3 880	33 651
	Entré/trapphus	1 996	0
	Lås	16 610	2 902
	VVS	45 973	21 738
	Ventilation	4 138	9 529
	Elinstallationer	68 735	1 529
	Hiss	1 487	13 377
	Garage/parkering	116 231	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 638	0
		<b>260 687</b>	<b>89 563</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	88 338	3 446 626
	Lokaler	63 700	0
	Ventilation	0	73 613
	Tak	0	283 125
	Fasad	5 163	0
	Mark/gård/utemiljö	406 845	507 125
		<b>564 046</b>	<b>4 310 489</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 609	48 082
	Värme	397 645	383 069
	Vatten	46 070	43 828
	Sophämtning/renhållning	56 846	52 318
		<b>545 170</b>	<b>527 297</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 833	45 993
	Tomträttsavgäld	58 797	29 200
	Kabel-TV	79 547	79 478
	Bredband	498	0
		<b>186 674</b>	<b>154 671</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>322 576</b>	<b>279 776</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 988 435</b>	<b>5 450 300</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	349	7 304
	Juridiska åtgärder	0	14 015
	Inkassering avgift/hyra	2 295	8 420
	Hysesförluster	0	385 816
	Revisionsarvode extern revisor	16 659	32 394
	Föreningskostnader	0	14 516
	Styrelseomkostnader	2 044	1 384
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	701
	Förvaltningsarvode	208 835	196 225
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 633
	Administration	34 923	54 668
	Korttidsinventarier	17 458	0
	Konsultarvode	195 083	3 186
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
	Ej avdragsgilla kostnader	15 753	19 930
		<b>500 468</b>	<b>747 262</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	551 102	551 102
	Förbättringar	373 215	372 574
		<b>924 317</b>	<b>923 676</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 414 781	95 328 403
	Nyanskaffningar	0	86 378
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 414 781</b>	<b>95 414 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 122 436	-6 198 761
	Årets avskrivningar enligt plan	-924 317	-923 676
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 046 753</b>	<b>-7 122 436</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 368 028</b>	<b>88 292 345</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 003 205	27 003 205
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 800 000	34 600 000
	Taxeringsvärde mark	49 200 000	38 800 000
		<b>86 000 000</b>	<b>73 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 800 000	49 400 000
	Lokaler	28 200 000	24 000 000
		<b>86 000 000</b>	<b>73 400 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	301 009	301 009
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>301 009</b>	<b>301 009</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-301 009	-301 009
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-301 009</b>	<b>-301 009</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	18 630	15 800
	Skattekonto	281 730	279 202
	Momsavräkning	0	112 475
	Klientmedel hos SBC	2 200 457	2 234 195
		<b>2 500 817</b>	<b>2 641 672</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	0	29 226
		<b>0</b>	<b>29 226</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	316 000	631 885
	Reservering enligt stadgar	322 000	316 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-316 000	-631 885
	<b>Vid årets slut</b>	<b>322 000</b>	<b>316 000</b>

<b>Not 13</b>	OBESKATTADE RESERVER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
	Periodiseringsfond tax 14	-126 330	-126 330
	Periodiseringsfond tax 15	-9 644	-9 644
		<b>-135 974</b>	<b>-135 974</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	
	Handelsbanken	3,180 %	17 000 000	17 000 000	2017-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att fortsätta utreda bästa vägen till att bli en äkta förening. I det arbetet ingår analys och jämförelse av alla tänkbara scenarios så som omvandling av lokaler till bostäder, 3D-ombildning och omfördelning av avgifter och lokalhyror.

Bygglov för omvandling av lokaler till bostäder i A-huset plan 5 har beviljats i maj 2017.

Vi kommer även att utföra renovering av garaget, gård C, hiss i A samt mindre fasadytor på huset på grund av att samtliga är i dåligt skick.

<b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	6 133	5 600
Reparation lokal	0	33 650
Styrelsemiddag	0	11 020
Förutbetalda avgifter och hyror	177 966	268 627
	<b>184 099</b>	<b>318 897</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 5 2017



Peter Eric Broström  
Ledamot



Karl Anders Fransen  
Ledamot



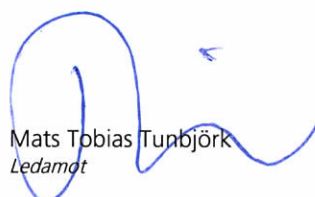
Mikael Axel Hagberg  
Ledamot



Margareta Stefenson  
Ledamot



Kawe Tajmir Riahi  
Ledamot



Mats Tobias Tunbjörk  
Ledamot



Hanna Karin Valenta  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 - 2017



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Org.nr. 769605-0348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 för år 2016.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggnads sätt.

### Revisorns ansvar

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

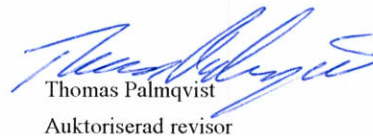
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-06-16



Thomas Palmqvist

Auktoriserad revisor