

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kungsholmsgatan 18 i Stockholm





### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2016-10-25. Stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pagen 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

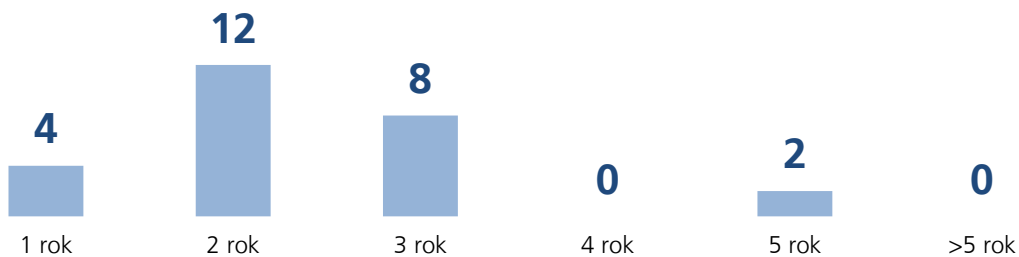
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 983 m<sup>2</sup>, varav 2 517 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 466 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt o Skrädderi	66 m <sup>2</sup>	
Bokhandel	57 m <sup>2</sup>	
Tyger inredning	35 m <sup>2</sup>	
Sushi	71 m <sup>2</sup>	
Detaljhandel	147 m <sup>2</sup>	
Hårsalong	82 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Godkänd	2016	
Entré golv	2016	Renoverat
OVK genomförd	2015	
Underhållsplan	2015	
Målning tak	2014 - 2015	
Nya gångjärn i Entréport	2013	
Renovering av fasad	2012	Fasaden blåstrades, ny puts och ommålat
Byte till Energiglas	2012	Samtliga fönster utmed gatorna har fått ny ytterruta , Energiglas
Fönsterrenovering	2012	Samtliga fönster utmed gatorna har totalrenoverats
Automatisk dörröppnare	2010	
Renovering av ytterdörr	2010	
Tvättstugan renoverad	2008	Ny tvättmaskin
Nya balkonger	2003	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Renovering av balkonger	1995	
Omläggning av tak	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2017	Gäller 30 år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

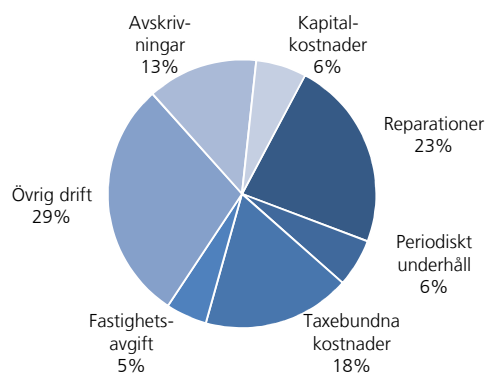
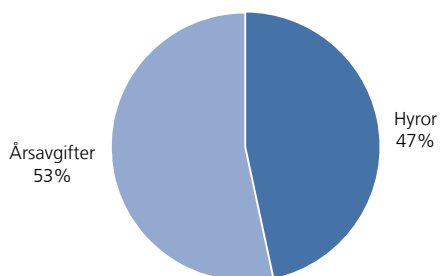
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem KabelTV
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Stridbar
Taskottning	DM Tak AB
Serviceavtal hiss	Otis AB
Städ	ESI Servicesystems AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 791 423</b>	<b>2 632 631</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 451 132	2 452 976
Finansiella intäkter	1 006	1 609
Minskning kortfristiga fordringar	12 200	0
Medlemsinsatser	0	160 000
Balkongfond	2 670	2 670
Ökning av kortfristiga skulder	2 867	324 065
	<b>2 469 875</b>	<b>2 941 319</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 375 771	1 730 538
Finansiella kostnader	181 920	356 758
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 395
Minskning av långfristiga skulder	173 867	679 836
	<b>2 731 558</b>	<b>2 782 527</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 529 740</b>	<b>2 791 423</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-261 683</b>	<b>158 792</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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhåll har skett under året

Inga överlåtelse under året

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st  
Tillkommande medlemmar: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	518	518	518
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 445	2 407	2 409	2 410
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 661	6 730	7 000	7 057
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	8	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	130	101	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	15	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	120	168	225
Soliditet (%)	69	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-506	-33	511	387
Nettoomsättning (tkr)	2 435	2 425	2 426	2 427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 517 m<sup>2</sup> bostäder och 466 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	33 407 131	0	0	33 407 131
Upplåtelseavgifter	2 528 749	0	0	2 528 749
Fond för yttre underhåll	2 645 218	560 000	-494 704	2 579 922
Balkongfond	30 352	2 670	0	27 682
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 611 450</b>	<b>562 670</b>	<b>-494 704</b>	<b>38 543 484</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 000 859	-560 000	461 320	1 099 539
Årets resultat	-506 226	-506 226	33 384	-33 384
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>494 633</b>	<b>-1 066 226</b>	<b>494 704</b>	<b>1 066 155</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 106 083</b>	<b>-503 556</b>	<b>0</b>	<b>39 609 639</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-506 226
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 560 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-560 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>494 633</b>

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

<u>171 588</u>
<b>666 221</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 435 467	2 424 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 666	28 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 451 132</b>	<b>2 452 976</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 933 144	-1 531 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 970	-169 903
Personalkostnader	Not 6	-87 657	-29 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 674	-400 673
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 776 444</b>	<b>-2 131 211</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-325 312**      **321 765**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 006	1 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 920	-356 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-180 914</b>	<b>-355 149</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-506 226**      **-33 384**

### ÅRETS RESULTAT

**-506 226**      **-33 384**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	53 969 391	54 370 065
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 969 391</b>	<b>54 370 065</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 972 191</b>	<b>54 372 865</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 500 648	2 759 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	15 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 500 648</b>	<b>2 774 930</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		174 821	174 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>174 821</b>	<b>174 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 675 469</b>	<b>2 949 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 647 660</b>	<b>57 322 216</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 935 880	35 935 880
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 645 218	2 579 922
Balkongfond		30 352	27 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 611 450</b>	<b>38 543 484</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 000 859	1 099 539
Årets resultat		-506 226	-33 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>494 633</b>	<b>1 066 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 106 083</b>	<b>39 609 639</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 591 968	16 759 866
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 591 968</b>	<b>16 759 866</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	173 867	179 836
Leverantörsskulder		209 495	285 191
Övriga skulder		283 058	234 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	283 190	253 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>949 610</b>	<b>952 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 647 660</b>	<b>57 322 216</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 303 430	1 303 430
Hyror lokaler momspliktiga	1 139 252	1 121 446
Hysesrabatt	-7 192	0
Öresutjämning	-24	-23
	<b>2 435 467</b>	<b>2 424 853</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Återbäring försäkringsbolag	11 500	10 350
Övriga intäkter	4 166	17 773
	<b>15 666</b>	<b>28 123</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 617	27 617
	Fastighetsskötsel beställning	2 834	6 263
	Snöröjning/sandning	43 303	8 721
	Städning entreprenad	32 021	27 207
	Städning enligt beställning	32 050	0
	Sotning	0	3 876
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 484	11 507
	Hissbesiktning	1 205	1 151
	Gemensamma utrymmen	3 117	1 029
	Gård	800	728
	Serviceavtal	7 608	7 173
	Förbrukningsmateriel	2 296	13 461
	Brandskydd	37 369	0
		<b>238 705</b>	<b>108 732</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 443	7 528
	Brf Lägenheter	10 525	0
	Lokaler	20 255	0
	Tvättstuga	11 773	0
	Entré/trapphus	1 871	0
	Lås	9 015	0
	VVS	19 330	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 398
	Ventilation	61 522	0
	Elinstallationer	524	28 071
	Hiss	49 694	5 269
	Fönster	0	1 875
	Skador/klotter/skadegörelse	1 328	0
	Vattenskada	496 259	78 752
		<b>688 538</b>	<b>123 894</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	36 338	0
	Ventilation	0	95 447
	Huskropp utvändigt	135 250	0
	Tak	0	399 258
		<b>171 588</b>	<b>494 705</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 544	29 075
	Värme	381 057	387 206
	Vatten	51 711	48 098
	Sophämtning/renhållning	68 717	50 568
	Grovsopor	0	15 322
		<b>533 029</b>	<b>530 268</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 391	38 353
	Kabel-TV	92 395	91 944
		<b>150 786</b>	<b>130 297</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>150 498</b>	<b>143 658</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 933 144</b>	<b>1 531 554</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	1 200
	Medlemsinformation	315	0
	Tele- och datakommunikation	640	1 725
	Juridiska Åtgärder	111 255	48 473
	Inkassering avgift/hyra	837	2 725
	Befarade förluster	20 622	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 414	14 414
	Föreningskostnader	8 519	7 894
	Fritids- och trivselkostnader	2 402	3 377
	Förvaltningsarvode	84 617	81 303
	Administration	5 134	3 682
	Konsultarvode	101 106	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>354 970</b>	<b>169 903</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 700	22 100
	Sociala kostnader	20 957	6 982
		<b>87 657</b>	<b>29 082</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	321 901	321 900
	Förbättringar	78 773	78 773
		<b>400 674</b>	<b>400 673</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 813 574	57 813 574
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 813 574</b>	<b>57 813 574</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 443 510	-3 042 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-400 674	-400 673
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 844 183</b>	<b>-3 443 510</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 969 391</b>	<b>54 370 065</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 621 380	16 621 380
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 800 000	40 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 953 000	36 334 000
		<b>85 753 000</b>	<b>77 134 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	66 000 000
	Lokaler	11 753 000	11 134 000
		<b>85 753 000</b>	<b>77 134 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 036	17 036
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 036</b>	<b>17 036</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 036	-17 036
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 036</b>	<b>-17 036</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	5 535	5 318
	Skattefordran	100 863	107 703
	Klientmedel hos SBC	2 355 319	2 617 002
	Fordringar	38 931	29 658
		<b>2 500 648</b>	<b>2 759 680</b>
<b>Not 11</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 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupna intäkter		0	15 250
			<b>0</b>	<b>15 250</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		2 579 922	2 348 520
	Reservering enligt stadgar		560 000	231 402
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-494 704	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 645 218</b>	<b>2 579 922</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,150 %	6 733 566	6 799 225	Rörligt
	Handelsbanken	1,350 %	3 565 924	3 602 500	2017-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	6 466 345	6 537 977	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 765 835</b>	<b>16 939 702</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-173 867	-179 836	
			<b>16 591 968</b>	<b>16 759 866</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 896 500 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		36 823 800	36 823 800

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Underhåll enligt underhållsplan för 2016 sker 2017	

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	44 300	44 500
	Sociala avgifter	13 919	13 982
	Ränta	34 548	24 451
	Förutbetalda avgifter o hyror	190 423	170 672
		<b>283 190</b>	<b>253 605</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

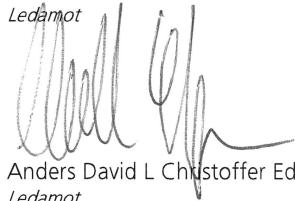
STOCKHOLM den 7 / 3 2017



Åsa Cahtrin Altozano  
*Ledamot*



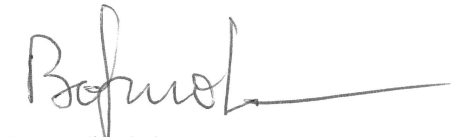
Sven Stefan Dufva  
*Ledamot*



Anders David L. Christoffer Edgren  
*Ledamot*



Karl Mattias Ek  
*Ledamot*



Bo-Henrik Jakobsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2017



Carina Toresson  
*Extern revisor*



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsholmsgatan 18 i Stockholm, org.nr 769601-4195.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungsholmsgatan 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Kungsholmsgatan 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 15 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 303 430	1 303 430	1 303 430
Hyror lokaler momspliktiga	1 190 074	1 139 252	1 121 446
Hysesrabatt	0	-7 192	0
Öresutjämning	0	-24	0
Återbäring försäkringsbolag	10 000	11 500	10 000
Övriga intäkter	0	4 166	0
	<b>2 503 504</b>	<b>2 451 132</b>	<b>2 434 876</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-28 000	-27 617	-29 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-2 834	-15 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-43 303	-20 000
Städning entreprenad	-33 000	-32 021	-27 000
Städning enligt beställning	-15 000	-32 050	-10 000
Sotning	-4 000	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-48 484	-180 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 205	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 117	0
Gård	-1 000	-800	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-7 608	-8 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-2 296	-15 000
Brandskydd	0	-37 369	0
	<b>-133 000</b>	<b>-238 705</b>	<b>-311 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	-6 443	-100 000
Brf Lägenheter	0	-10 525	0
Lokaler	0	-20 255	0
Tvättstuga	0	-11 773	0
Entré/trapphus	0	-1 871	0
Lås	0	-9 015	0
VVS	0	-19 330	0
Ventilation	0	-61 522	0
Elinstallationer	0	-524	0
Hiss	0	-49 694	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 328	0
Vattenskada	0	-496 259	0
	<b>-200 000</b>	<b>-688 538</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 000 000	-36 338	0
Tvättstuga	0	0	-50 000
Huskropp utvändigt	0	-135 250	0
	<b>-1 000 000</b>	<b>-171 588</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-33 000	-31 544	-32 000
Värme	-400 000	-381 057	-440 000
Vatten	-53 000	-51 711	-50 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-68 717	-52 000
Grovsopor	0	0	-16 000
	<b>-556 000</b>	<b>-533 029</b>	<b>-590 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-58 391	-40 000
Kabel-TV	-94 000	-92 395	-94 000
	<b>-134 000</b>	<b>-150 786</b>	<b>-134 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 742	-150 498	-144 328
	<b>-151 742</b>	<b>-150 498</b>	<b>-144 328</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Medlemsinformation	0	-315	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-640	-2 000
Juridiska Åtgärder	0	-111 255	0
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-837	-6 000
Befarade förluster	0	-20 622	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 414	-16 000
Föreningskostnader	-10 000	-8 519	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 402	-2 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-84 617	-84 000
Administration	-5 000	-5 134	-5 000
Konsultarvode	0	-101 106	-57 375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 110	-5 500
	<b>-132 500</b>	<b>-354 970</b>	<b>-184 875</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-44 800	-66 700	-44 300
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-20 957	-14 000
	<b>-58 800</b>	<b>-87 657</b>	<b>-58 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-321 900	-321 901	-321 900
Förbättringar	-78 800	-78 773	-78 800
	<b>-400 700</b>	<b>-400 674</b>	<b>-400 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 766 742</b>	<b>-2 776 444</b>	<b>-1 973 203</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-263 238</b>	<b>-325 312</b>	<b>461 673</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	76	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	88	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	842	0
Låneräntor	-220 000	-181 915	-165 000
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	<b>-220 000</b>	<b>-180 914</b>	<b>-165 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-483 238</b>	<b>-506 226</b>	<b>296 673</b>