

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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

Hanna Valenta	Ordförande
Marie Bergwall	Ledamot
Mikael Bäcke	Ledamot
Karl Anders Fransén	Ledamot
Helene Jidström	Ledamot
Margareta Stefenson	Ledamot
Kawe Tajmir	Ledamot
Mikael Hagberg	Ledamot

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 2017-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-28. Extrastämma med anledning av uppdelning av en medlems lägenhet samt konvertering av lokaler på våning 1 till bostäder.

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.

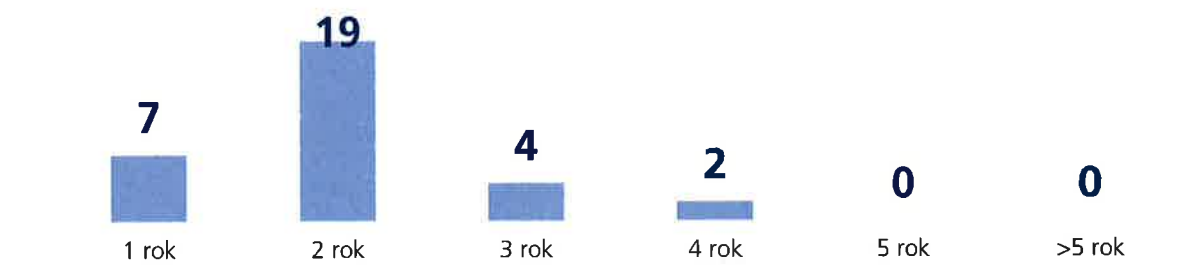
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 424 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 2 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Soprum
Tvättstuga
Vindsförråd
Garage
Källarförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad vind + lokal i A till bostäder	2017 - 2018	Omvandling av hyreslokal + råvind till 4 nya bostadsrätter
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
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 av fasad mot B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	Samtliga lägenheter och lokaler Omläggning del av tak
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	
Omläggning av tak	2005	
Utvänding målning av fönster	2005	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gård C	2018	Ålder, stort renoveringsbehov
Nya förråd i B-källare	2018	Flytt av förråd från B-vind där lägenheter byggs
Nya förråd i A-källare	2018	Nya förråd till nya lägenheter
Renovering garage	2018	Ålder, stort renoveringsbehov
Ombyggnad lokal + vind A och B till bostäder	2018	Omvandling av hyreslokal + råvind till 4 nya bostadsrätter. Klart sommar 2018.
Hiss Hus A, totalrenov maskin	2018	Ålder, dålig funktion, besiktningsanmärkning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Bredband	Comhem
Städning trapphus	Winab
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Liselotte Lööf
El	Fortum
Entrémattor	Berendsen

Föreningens ekonomi

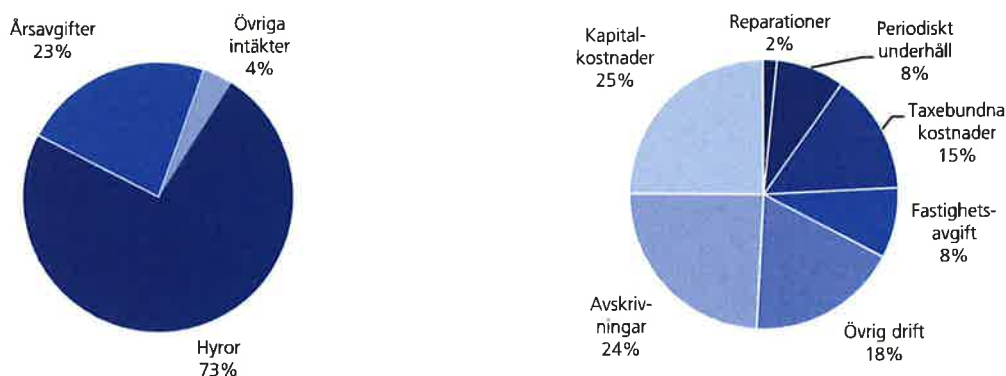
Styrelsen beslutade 2017 att behålla alla lån på rörlig 90-dagarsränta iom att föreningens ekonomi är väldigt föränderlig för tillfället, vi troligtvis kommer betala av stora delar av lånen, samt för att en rörlig ränta är och har varit gynnsam för just nu.

I och med de stora ekonomiska förändringar som sker i föreningen nu har vi även tittat på att eventuellt skapa och registrera en ny ekonomisk plan för föreningen för att en sådan bättre ska kunna avspegla föreningens verkliga ekonomiska situation. Den befintliga ekonomiska planen registrerades i samband med föreningens bildande år 2000.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 200 457	2 234 195
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 671 869	3 575 673
Finansiella intäkter	540	3 898
Minskning kortfristiga fordringar	0	262 715
Kapitaltillskott	310 965	0
Ökning av kortfristiga skulder	11 784 422	0
	15 767 796	3 842 286
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 946 310	2 488 903
Finansiella kostnader	952 661	1 250 454
Ökning av materiella anläggningstillgångar	310 965	0
Ökning av kortfristiga fordringar	44 625	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 667
	3 254 561	3 876 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 713 691	2 200 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	12 513 235	-33 739

*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 1 315 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 delägar rätt) 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 deklareras för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har styrelsens arbete främst bestått i att hitta bästa väg till att bli äkta förening. Vi har tillsammans med en jurist undersökt följande möjligheter - försäljning av lokaler till tredje part via 3D-bildning, bli äkta av egen kraft genom att konvertera hyreslokaler till bostäder, eller om det är bättre för medlemmar och förening att förbli oäkta och jobba på att sänka avgifterna. Efter noggranna beräkningar och samråd med jurist beslutades att det bästa för föreningen och dess medlemmar är att bli äkta av egen kraft genom att konvertera två hyreslokaler på våning 1 till bostäder och på så vis hamna över 60 % i kvalificerad användning (bostadsändamål). Därefter har mycket arbete lagts ner på att genomföra denna process med uppsägning av hyresgästerna och ansökan om bygglov för att ändra användning från kontor till bostad.

En extrastämma hölls 28 november för att besluta om uppdelning av en medlems lägenhet (objektnr 2) till 2 lägenheter samt för att ge styrelsen mandat att påbörja uppsägning av lokalhyresgästerna på våning 1 och konvertera dessa lokaler till bostäder i syfte att bli äkta förening. Stämman röstade enhälligt ja på båda beslut.

Samtidigt har byggandet av 4 nya lägenheter fortsatt på vinden i A via entreprenören Lenca Properties AB. Bygget av dessa lägenheter är även det ett led i att vi ska kunna bli äkta förening. Lägenheterna förväntas bli klara till sommaren 2018. Sammantaget kommer föreningen att 2018 (förutsatt att bygglov beviljas för konvertering av lokalerna till bostäder) ha fått ca 8 nya bostadslägenheter (antalet kan variera beroende på hur många lägenheter som visar sig bäst att skapa). Försäljning av dessa kommer att inbringa pengar som kan användas för att amortera stora delar av våra lån för att åstadkomma en bättre belåningsgrad (lån/kvm yta).

Vi har även beslutat att behålla garaget i föreningen och hyra ut garageplatser till medlemmar. Detta för att återigen öka den kvalificerade användningen av husets yta och kunna bli äkta förening. Garaget har hyrts av samma hyresgäst i ca 30 år och är därmed i stort behov av underhåll. Vi har därför genomfört en besiktning av renoveringsbehovet i garaget via Stockholms Betongkonsult och kommer att sätta igång renovering 2018. Det är av yttersta vikt att detta görs ordentligt eftersom garaget innehåller många av husets grundpelare. Därefter ska garaget inredas för att kunna ta emot bilar. Vi har uppskattat att det får plats ca 15 bilar och ett antal motorcyklar. Intresset för parkeringsplats har varit stort bland medlemmarna och det kommer därför inte vara möjligt för alla lägenheter i föreningen att få tillgång till en plats, men vi kommer troligtvis att tillämpa någon form av kösystem för platserna.

Vi har även beslutat att genomföra en injustering av värmesystemet i huset då vissa lägenheter har haft kallt på vintern.

Vi har fattat beslut att uppdatera vår underhållsplan från 2000 och börja följa den för underhåll av huset. Detta kommer att utföras i samarbete med vår tekniska förvaltare SBC under 2018.

/Styrelsen Kungsbacken 14

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	398	398	398	398
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 169	1 158	1 425	1 535
Lån/m ² bostadsrättsyta	26 912	26 912	26 912	25 496
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	88	90	87	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	10	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	215	283	344	364
Soliditet (%)	31	35	36	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-1 084	-4 368	-770
Nettoomsättning (tkr)	3 670	3 575	4 266	4 471

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 2 306 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 888 000	0	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	3 735 000	0	0	3 735 000
Kapitaltillskott	2 595 928	310 965	0	2 284 963
Fond för yttre underhåll	328 000	328 000	-322 000	322 000
S:a bundet eget kapital	40 546 928	638 965	-322 000	40 229 963
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 035 664	-328 000	-762 103	-7 945 560
Årets resultat	-18 027	-18 027	1 084 103	-1 084 103
S:a ansamlad förlust	-9 053 691	-346 027	322 000	-9 029 664
S:a eget kapital	31 493 237	292 938	0	31 200 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 027
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 707 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-328 000
summa balanserat resultat	-9 053 690

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

314 054
-8 739 636

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 669 532	3 575 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 337	196
Summa rörelseintäkter		3 671 869	3 575 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 512 007	-1 988 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 504	-500 468
Personalkostnader	Not 6	-45 800	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-927 439	-924 317
Summa rörelsekostnader		-2 873 750	-3 413 220
RÖRELSERESULTAT		798 119	162 453
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 661	-1 250 454
Summa finansiella poster		-952 121	-1 246 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 001	-1 084 103
OKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 13	135 974	0
		135 974	0
ÅRETS RESULTAT		-18 027	-1 084 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	86 751 553	87 368 028
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	86 751 553	87 368 028
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 754 353	87 370 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	15 058 677	2 500 817
Summa kortfristiga fordringar	15 058 677	2 500 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 058 677	2 500 817
SUMMA TILLGÅNGAR	101 813 030	89 871 645

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 623 000	37 623 000
Kapitaltillskott		2 595 928	2 284 963
Fond för yttre underhåll	Not 12	328 000	322 000
Summa bundet eget kapital		40 546 928	40 229 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 035 664	-7 945 560
Årets resultat		-18 027	-1 084 103
Summa fritt eget kapital		-9 053 691	-9 029 664
SUMMA EGET KAPITAL		31 493 237	31 200 299
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 13	0	135 974
		0	135 974
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	57 000 000	57 000 000
Summa långfristiga skulder		57 000 000	57 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		257 254	561 057
Skatteskulder		646 656	602 352
Övriga skulder		11 949 241	187 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	466 642	184 099
Summa kortfristiga skulder		13 319 794	1 535 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 813 030	89 871 645

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	35 år	35 år
Balkong	83-89 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

	2017	2016
Årsavgifter	842 702	842 702
Hyror lokaler momspliktiga	2 691 596	2 666 792
Hyror lokaler	4 350	4 350
Bredbandsintäkter	82 176	82 176
Hysesrabatt	0	-68 833
Vatten-/värmeintäkter	36 730	36 302
Serviceavgifter	12 000	12 000
Öresutjämning	-23	-12
	3 669 532	3 575 477

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 337	196
	2 337	196

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	963	11 006
	Snöröjning/sandning	17 071	11 325
	Städning entreprenad	49 990	48 490
	Mattvätt/Hyrmattor	2 799	2 650
	Hissbesiktning	6 374	2 982
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Gård	249	12 860
	Serviceavtal	10 576	10 207
	Förbrukningsmateriel	4 318	8 472
	Fordon	0	1 290
		99 555	109 283
	Reparationer		
	Lokaler	10 465	3 880
	Gemensamma utrymmen	1 587	0
	Entré/trapphus	3 452	1 996
	Lås	0	16 610
	VVS	11 757	45 973
	Värmeanläggning/undercentral	3 562	0
	Ventilation	0	4 138
	Elinstallationer	2 334	68 735
	Hiss	13 426	1 487
	Garage/parkering	0	116 231
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 638
	Vattenskada	14 429	0
		61 012	260 687
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	250 614	88 338
	Lokaler	0	63 700
	Entré/trapphus	63 440	0
	Fasad	0	5 163
	Mark/gård/utemiljö	0	406 845
		314 054	564 046
	Taxebundna kostnader		
	El	51 439	44 609
	Värme	391 267	397 645
	Vatten	53 780	46 070
	Sophämtning/renhållning	58 096	56 846
		554 582	545 170
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 225	47 833
	Tomträttsavgäld	0	58 797
	Samfällighetsavgift	30 071	0
	Kabel-TV	78 428	79 547
	Bredband	0	498
		158 724	186 674
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	324 080	322 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 512 007	1 988 435

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	2 764	349
	Juridiska åtgärder	11 953	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 295
	Revisionsarvode extern revisor	17 739	16 659
	Föreningskostnader	3 997	0
	Styrelseomkostnader	667	2 044
	Fritids- och trivselkostnader	449	2 000
	Förvaltningsarvode	217 959	208 835
	Administration	13 440	34 923
	Korttidsinventarier	0	17 458
	Konsultarvode	96 408	195 083
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
	Ej avdragsgilla kostnader	15 082	15 753
		388 504	500 468
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	0
	Sociala kostnader	10 800	0
		45 800	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	551 102	551 102
	Förbättringar	376 337	373 215
		927 439	924 317

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 414 781	95 414 781
	Nyanskaffningar	310 965	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 725 746	95 414 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 046 753	-7 122 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 439	-924 317
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 974 193	-8 046 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 751 553	87 368 028
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 003 205	27 003 205
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 800 000	36 800 000
	Taxeringsvärde mark	49 200 000	49 200 000
		86 000 000	86 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 800 000	57 800 000
	Lokaler	28 200 000	28 200 000
		86 000 000	86 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 009	301 009
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 009	-301 009
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 009	-301 009
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	21 666	18 630
	Skattekonto	323 320	281 730
	Klientmedel hos SBC	14 713 691	2 200 457
		15 058 677	2 500 817

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	322 000	316 000
	Reservering enligt stadgar	328 000	322 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-322 000	-316 000
	Vid årets slut	328 000	322 000

Not 13	OBEKATTADE RESERVER	2017-12-31	2016-12-31
	OBEKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax 14	0	-126 330
	Periodiseringsfond tax 15	0	-9 644
		0	-135 974

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2018-01-02
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	2018-01-02
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	2018-01-02
	Handelsbanken	1,150 %	17 000 000	17 000 000	2018-01-02
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	2018-01-26
	Summa skulder till kreditinstitut		57 000 000	57 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			57 000 000	57 000 000	

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	10 800	0
	Ränta	168 064	6 133
	Avgifter och hyror	217 301	177 966
	Underhåll port	35 477	0
		466 642	184 099

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer bygget av vindslägenheter att fortsätta, garaget renoveras för att kunna ta emot bilar, bygglov sökas för konvertering av lokalerna på våning 1 till bostäder och, baserat på om bygglov beviljas, ombyggnad ske av dessa lokaler till lägenheter.

Styrelsens stora förhoppning är att detta ska resultera i att vi blir en äkta förening under 2018 med avsevärt lägre lån och ett fortsatt bra driftnetto.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 6 - 2018



Hanna Valenta
Ordförande



Marie Bergwall
Ledamot



Mikael Backe
Ledamot



Karl Anders Fransén
Ledamot

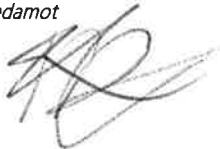


Helene Jidström
Ledamot



Margareta Stefenson
Ledamot

Kawe Tajmir
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 6 - 2018



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 2017.

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 2017 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 2017 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 revisionssed 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 betryggande 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.

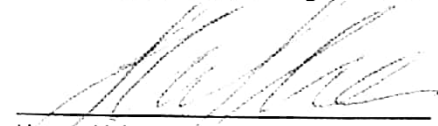
Stockholm den 18/6-2018




Thomas Palmqvist

Auktoriserad revisor

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter



Hanna Valenta



Karim Tajmeh