

Årsredovisning för

Brf Knypplerskan 4

769617-3322

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 (769617-3322) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Knypplerskan 4 i Stockholms kommun omfattande adresserna Broderivägen 3-7, Broderivägen 13-27 samt Bårdgränd 6-16. Fastigheterna i Knypplerskan 4 byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Benämning	Total yta
Lägenheter, bostadsrätt	3 930 kvm
Lägenheter, hyresrätt	609 kvm
lokaler och förråd	1 224 kvm

Av de totalt 104 lägenheter som finns i föreningen, upplåts vid årsskiftet 89 med bostadsrätt och 15 med hyresrätt. Av föreningens 89 medlemslägenheter har 11 överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

En extra föreningsstämma ägde rum 2015-02-19 där styrelsen gavs mandat för ombildningar av lämpliga befintliga lokaler till bostäder. På extrastämman deltog 24 röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet), varav 2 var representerade via fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-18. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet), varav ingen medlem var representerad via fullmakt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Renovering av tvättstugan
2011	Stambyte samt byte av elstigare
2012	Relining samt nya serviser för el från transformatorstation
2012-2015	Radonmätningar och åtgärder
2013	Ny kallvattenservis
2013	Garantibesiktning badrum/stambyte
2014	OVK
2015	Tilläggsisolering av vindarna
2015	Ombyggnation av undercentral
2015	Installation av brandskydd
2016	Montering av snörasskydd på tak

Vårstädning med korvgrillning genomfördes 2015-05-10.

Under april månad genomförde Klimatrör AB en ombyggnation av undercentralen där en överflödigg värmeväxlare kopplades bort.

I juni gjordes en tilläggsisolering av vindarna, där arbetet utfördes av FEAB Isolerproffs AB.

Brandskydd installerades under hösten av Hald & Tesch Brand AB.

Ett informationsmöte om ombildningen av lokaler till bostäder hölls i föreningslokalen 2015-12-15.

Hissen på Broderivägen 15 har tagits ur bruk och plomberats.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Ann-Sofie Westermark	sittande vid årets början – sittande vid årets slut
Erik Björkman	sittande vid årets början – sittande vid årets slut
Mats Öberg	sittande vid årets början – sittande vid årets slut
Petra Lange	sittande vid årets början – sittande vid årets slut

Lena Hedlund (suppleant)	sittande vid årets början – sittande vid årets slut
Sara Lindström (suppleant)	sittande vid årets början – sittande vid årets slut

Föreningens firma har, förutom styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har hela eller delar av styrelsen deltagit i ett flertal arbetsmöten, möten med fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare samt diverse entreprenörer.

Valberedning

Gabriella Dybowski	sittande vid årets början – 2015-03-19
Karin Morsing	sittande vid årets början – 2015-04-12

Revisor

Revisor har varit Johan Wall, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen, Turebergs allé 2, 191 62 Sollentuna med BDO Mälardalen, Turebergs allé 2, 191 62 Sollentuna som revisorssuppleant, valda vid föreningsstämman.

Förvaltning

Den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 106 medlemmar. Under räkenskapsåret har 19 medlemmar tillkommit och 16 medlemmar har avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 109 medlemmar.

—

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen upplåtit tre lägenheter, som en väletablerad mäklarorganisation mäklat åt föreningen. Försäljningarna har skett till ett snittpris av 54 tkr/kvm och tillförde såväl eget kapital som likvida medel om 6 090 000 kr. Likviditeten har huvudsakligen nyttjats till att amortera på befintliga lån samt att finansiera ombyggnation av undercentral och tilläggsisolering av vindarna.

Efter extrastämman den 19 februari 2015 där styrelsen gavs mandat för att ombilda lokaler till bostäder har styrelsen i samråd med Fastighetsägarna uppdragit åt Tengbomgruppen AB att ta fram en förstudie med förslag till åtgärder för ombildning samt en kostnadskalkyl. Resultatet av förstudien visade att 16 nya bostadsrättslägenheter kan byggas vilket skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för föreningen både vad gäller upplåtelseavgifter såväl som intäkter i form av årsavgifter.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 787 kr per kvm och år.

Styrelsen har uppdragit åt Fastighetsägarna att förhandla om hyrorna för de lägenheter som fortfarande upplåts som hyresrätter. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar på 1,2 % för 2015, vilka kunde tas ut retroaktivt från och med 2015-01-01. Styrelsen har uppdragit åt Fastighetsägarna att även förhandla om hyrorna för 2016.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2010-2011
Nettoomsättning	4 241	4 028	4 005	4 255	5 335
Rörelseresultat	-983	-1 195	-714	-723	524
Res. efter fin poster	-1 978	-2 468	-2 042	-2 042	-862
Balansomslutning	113 598	115 005	113 397	114 437	118 264
Fond för yttre underhåll	300	686	386	86	0

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 715 665
Årets förlust	<u>-1 977 832</u>
	-9 693 497

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
I ny räkning överföres	<u>-9 993 497</u>
	-9 693 497

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 240 897	4 028 328
Övriga rörelseintäkter		9 457	1 082
Summa rörelseintäkter		4 250 354	4 029 410
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-3 527 392	-3 474 701
Övriga externa kostnader	3	-100 497	-143 450
Personalkostnader och arvoden	4	-135 316	-136 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 469 906	-1 469 906
Summa rörelsekostnader		-5 233 111	-5 224 727
Rörelseresultat		-982 757	-1 195 317
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	11 200
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		9 543	43 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 618	-1 327 672
Summa finansiella poster		-995 075	-1 272 886
Resultat efter finansiella poster		-1 977 832	-2 468 203
Resultat före skatt		-1 977 832	-2 468 203
Årets resultat		-1 977 832	-2 468 203

↑

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	102 522 915	103 851 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	672 600	814 200
Pågående om- och tillbyggnader		405 494	-
Summa materiella anläggningstillgångar		103 601 009	104 665 421
Summa anläggningstillgångar		103 601 009	104 665 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		427 202	532 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 095	114 868
Summa kortfristiga fordringar		548 297	647 273
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		9 449 100	9 691 869
Summa kassa och bank		9 449 100	9 691 869
Summa omsättningstillgångar		9 997 397	10 339 142
SUMMA TILLGÅNGAR		113 598 406	115 004 563

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 721 747	85 665 747
Fond för yttre underhåll		300 000	686 455
Summa bundet eget kapital		92 021 747	86 352 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 715 665	-5 633 917
Årets resultat		-1 977 832	-2 468 203
Summa fritt eget kapital		-9 693 497	-8 102 120
Summa eget kapital		82 328 250	78 250 082
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 500 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		30 500 000	36 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		391 065	130 014
Övriga skulder		1 320	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		377 771	624 467
Summa kortfristiga skulder		770 156	754 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 598 406	115 004 563

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad, lokal	10%	(10%)
Stambyte	3,3%	(3,3%)
Bredbandsinstallation	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

✓

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 178 631	2 844 270
Hyror	1 035 144	1 162 965
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 122	21 093
	4 240 897	4 028 328

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	151 858	147 272
Städning	154 683	158 170
Tillsyn, besiktning, kontroller	165 131	215 568
Trädgårdsskötsel	118 269	146 812
Snöröjning	112 175	61 710
Reparationer	175 880	252 684
El	131 620	128 959
Uppvärmning	1 056 517	1 191 184
Vatten	-7 222	52 054
Sophämtning	168 780	172 643
Försäkringspremie	108 784	99 454
Fastighetsavgift bostäder	129 272	126 568
Fastighetsskatt lokaler	39 560	39 560
Övriga fastighetskostnader	34 943	27 180
Kabel-tv/Bredband/IT	97 687	101 087
Revisionsarvode	35 000	38 563
Förvaltningsarvode ekonomi	156 905	146 752
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 213	2 138
Panter och överlåtelser	27 116	21 093
Förvaltningsarvode teknik	170 912	170 376
Teknisk förvaltning utöver avtal	12 309	6 394
Juridiska åtgärder	7 000	122 088
Övriga externa tjänster	13 805	14 967
	3 062 197	3 443 276
Underhåll		
Bostäder	71 320	12 675
Gemensamma utrymmen	275 625	-
Värme	106 250	-
Stambyte	-	18 750
Fönster	12 000	-
	465 195	31 425
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 527 392	3 474 701

✓

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	7 648	9 403
Konsultarvode	92 849	134 047
Summa	100 497	143 450

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	104 000	103 995
Sociala kostnader	31 316	32 675
	135 316	136 670

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	45 045 000	45 045 000
-Ombyggnad inklusive stambyte	26 331 641	26 331 641
-Mark	35 289 000	35 289 000
	106 665 641	106 665 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 814 420	-1 486 114
-Årets avskrivning enligt plan	-1 328 306	-1 328 306
	-4 142 726	-2 814 420
Redovisat värde vid årets slut	102 522 915	103 851 221
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 725 000	42 725 000
Mark	29 231 000	29 231 000
	71 956 000	71 956 000
Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	3 956 000	3 956 000
	71 956 000	71 956 000

7

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 416 000	1 416 000
	<u>1 416 000</u>	<u>1 416 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-601 800	-460 200
-Årets avskrivning enligt plan	-141 600	-141 600
	<u>-743 400</u>	<u>-601 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	672 600	814 200

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	52	52
SE Banken	9 449 048	9 691 817
Summa	9 449 100	9 691 869

Avräkningskonto Fastighetsägarna Sevice redovisas som övriga kortfristiga fordringar och uppgår till 394 979 kr.

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	78 947 882	6 717 865	686 455	-5 633 917	-2 468 203	78 250 082
Upplåtelse av nya bostadsrätter	2 337 159	3 718 841				
Disposition enligt stämmobeslut			-386 455	-2 081 748	2 468 203	
Årets resultat					-1 977 832	-1 977 832
Belopp vid årets utgång	<u>81 285 041</u>	<u>10 436 706</u>	<u>300 000</u>	<u>-7 715 665</u>	<u>-1 977 832</u>	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			92 021 747	-9 693 497		82 328 250

✓

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEB Bolån	2017-12-28	1,09%	9 000 000	-2 000 000	11 000 000
SEB Bolån	2017-09-28	0,97%	8 400 000	-1 500 000	9 900 000
SEB Bolån	2020-09-28	4,27%	13 100 000	-2 000 000	15 100 000
			30 500 000		36 000 000
Planerade amorteringar inom 1 år			-		
Planerade amorteringar inom 2-5 år			-		
Planerade amorteringar efter mer än 5 år			-		


Stockholm 2016 - 05-03



Ann-Sofie Westermark



Petra Lange



Mats Öberg



Erik Bjökman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 05-05.



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knypplerskan 4
Organisationsnummer 769617-3322

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knypplerskan 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Knypplerskan 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

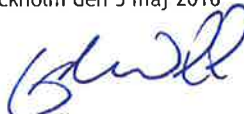
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 5 maj 2016



Johan Wall
Auktoriserad revisor