

Brf Knallhatten nr 3
Org nr 716416-6329

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallhatten nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Knallhatten 3, bebyggdes 1938. Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-19 och fastigheten förvärvades 1981. Den ekonomiska planen registrerades 1979-01-01. Fastigheten är belägen på Brantinggatan 32 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 656 m²

Total lokalyta: 25 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har även en försäkring för skadedjursbekämpning genom Anticimex.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården utförs av Ren Standard KB och den tekniska förvaltningen sköter föreningen själva. Fastigheten är ansluten till ComHem AB.

Fastighetens tekniska status

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Omläggning av plåt på tak	2014
Ny värme- och reglercentral	2013
Omgjutning av balkonger, putsning av fasad mm	2010-2011
Omläggning tegeltak	2009
Renovering fönster	2008

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga stora underhållsåtgärder utförts. Utgiften för underhåll under året uppgick till totalt ca 21 800 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Sandro Scocco	Ledamot
	Philip Wehtje	Ledamot
	Lasse Söderberg	Ledamot
	Maria Fager	Ledamot

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor, ordinarie intern Claes Åkerberg

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-07-29.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	544	537	581	575	514
Resultat efter finansiella poster	tkr	119	78	87	-632	-88
Kassalikviditet	%	870	662	469	476	199
Soliditet	%	2,9	0,4	-5,0	-3,0	11,0
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	760	760	845	845	734
Driftskostnader totalyta per kvm	kr	392	432	374	1 391	462
Fastighetslån bostadsrättsyta per kvm	kr	6 829	6 829	6 829	6 829	5 762
Genomsnittlig skuldränta	%	1,06	1,15	2,61	2,96	2,97

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 265 000	46 600	-1 370 533	77 655	18 722
Avsättning till fond för yttre underhåll		54 531	-54 531		
Inspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			77 655	-77 655	
Årets resultat				118 596	118 596
Belopp vid årets utgång	1 265 000	101 131	-1 347 409	118 596	137 318

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 347 409
Årets resultat	118 597
	<hr/>
kronor	-1 228 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	54 531
Balanseras i ny räkning	-1 283 343
	<hr/>
kronor	-1 228 812

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	543 717	536 974
Summa rörelseintäkter		543 717	536 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-266 882	-294 126
Övriga externa kostnader		-34 396	-37 426
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 445	-76 445
Summa rörelsekostnader		-377 723	-407 997
Rörelseresultat		165 994	128 977
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 398	-51 345
Summa finansiella poster		-47 397	-51 322
Resultat efter finansiella poster		118 597	77 655
Årets resultat		118 597	77 655

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	3 842 061	3 918 506
Summa materiella anläggningstillgångar		3 842 061	3 918 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	7	2 525	2 525
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 525	2 525
Summa anläggningstillgångar		3 844 586	3 921 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		110	2 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 137	26 971
Summa kortfristiga fordringar		28 247	29 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	844 852	651 249
Summa kassa och bank		844 852	651 249
Summa omsättningstillgångar		873 099	680 486
Summa tillgångar		4 717 685	4 601 517
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 265 000	1 265 000
Fond för yttre underhåll		101 131	46 600
Summa bundet eget kapital		1 366 131	1 311 600
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 347 410	-1 370 533
Årets resultat		118 597	77 655
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 228 813	-1 292 878
Summa eget kapital		137 318	18 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 480 000	4 480 000
Summa långfristiga skulder		4 480 000	4 480 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	0	0
Leverantörsskulder		20 978	26 065
Skatteskulder		1 083	331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 306	76 399
Summa kortfristiga skulder		100 367	102 795
Summa eget kapital och skulder		4 717 685	4 601 517

Kassaflödesanalys	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årets resultat	118 597	77 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 445	76 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	195 042	154 100
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	990	-1 547
Förändring av leverantörsskulder	-5 087	-25 411
Förändring av kortfristiga skulder	2 658	13 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	193 603	140 400
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	193 603	140 400
Likvida medel vid årets början	651 249	510 849
Likvida medel vid årets slut	844 852	651 249

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	200 år
Fasad	30 år
Tak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 136 571 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter, 681 kvm.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	498 696	498 696
Hyror lokaler	40 788	34 957
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 233	3 321
Summa	543 717	536 974

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	20 805	46 567
Periodiskt underhåll	0	9 263
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	14 700	4 900
Uppvärmningskostnad	125 468	129 800
Vatten- och avloppsavgifter	21 405	20 361
Elavgifter	16 215	12 541
Renhållning	16 244	15 536
Snöröjning	0	5 600
Förbrukningsinventarier/materiel	120	0
Fastighetsförsäkringar	22 665	21 100
TV, bredband och telefoni	4 450	4 400
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	24 810	24 058
Summa	266 882	294 126

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	0	0
	-	-
Summa	0	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.
Inga arvoden är utbetalda under året.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 651 608	4 651 608
Utgående anskaffningsvärde	4 651 608	4 651 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 374 802	-1 298 357
Årets avskrivning	-76 445	-76 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 451 247	-1 374 802
Mark	641 700	641 700
Summa bokfört värde	3 842 061	3 918 506
Taxeringsvärde byggnader	5 991 000	5 991 000
Taxeringsvärde mark	12 186 000	12 186 000
	18 177 000	18 177 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	377 000	377 000
	18 177 000	18 177 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 480 000	4 480 000
	4 480 000	4 480 000

Not 7 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 525	2 525
Summa bokfört värde	2 525	2 525

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea	844 852	651 249
Summa	844 852	651 249

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,1%		3 780 000	3 mån
Stadshypotek	1,1%	-	700 000	3 mån
Summa fastighetslån		0	4 480 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
Summa långfristig del			4 480 000	

Stockholm 2018-05-25


Sandro Scocco
Ledamot



Philip Wehtje
Ledamot

Lasse Söderberg
Ledamot


Maria Fager
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-27


Claes Åkerberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Knallhatten nr 3

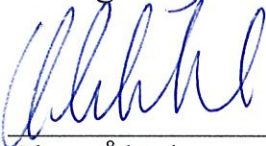
Jag har granskat årsredovisningarna och räkenskaperna för tiden 2017-01-01 till 2017-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Boberg 2018-05-27



Claes Åkerberg