

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen  
Kungsholms Hamnplan 5**  
769605-6691

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5, 769605-6691 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Verksamheten

#### Syftet med verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2015 var: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Marcus Jonsson, Ali Etemad, Colin Nutley och Matts Rosenberg (utgick). Erik Petersson och Lars Gustafsson som suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma 2015 valdes följande styrelse: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Marcus Jonsson, Ali Etemad och Colin Nutley. Sara Silén, Fredrik Brännström och Erik Dahlbeck utsågs till suppleanter.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2015.

#### Verksamhet

Styrelsens utgångspunkt för sitt arbete under 2015 har varit att under strukturerade och planerade former utveckla och förvalta föreningen samt vår fastighet. Den av styrelsen upprättade och föreningsstämman 2015 godkända långsiktiga underhållsplanen, långsiktiga ekonomiska planen samt föreningens Trivselprinciper har styrt arbetet. Glädjande har inga väsentliga, oförutsedda händelser inträffat, varför planerna kunna hållas.

2015 års huvudprojekt har varit att utveckla miljön i vår Entré samt Gården. Gårdens uppsnyggande, inklusive plantering i de nya rabatterna med perenna, tåliga växter och buskar, har definitivt förbättrat vår boendemiljö. Det nya gårdskjulet med plats för cyklar och barnvagnar blev oväntat bra och Entrén har frigjorts från barnvagnar. Styrelsen vill tacka medlemmarna för den smidiga övergången avseende barnvagnarnas parkering! Vidare har den första vägen av Fönsterrenoveringar genomförts hos de medlemmar som anmält intresse. Under vintern påbörjades utvärdering av projektet för byte av Värmepanna, planerat att genomföras under sommaren 2016 med avsikt att reducera risken i värmesystemet och öka värdeeffektiviteten.

Extra föreningsstämma hölls den 18:e november avseende stadgeändringar. Föreningsstämmorna konfirmerade bl a de tidigare använda principerna, som nu även utretts juridiskt, för fördelning av ekonomiskt ansvar i sådana renoveringar där gränsdragningen mellan Förening och medlem kan tolkas.

Ett flertal lägenheter har under året renoverats av enskilda medlemmar, vilket är positivt för fastighetens utveckling och medlemmarnas boendemiljö. Dock har aktiviteten varit något lägre, vilket inneburit att antalet hantverkare som varit aktiva i Huset har varit lite mindre störande. Föreningen tillämpar en strikt linje att kvalitetssäkra samtliga materiella renoveringar för att tillvarata föreningens ansvar för skador.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har som tidigare skötts av MFS Fastighetsservice. I avtalet ingår veckostädning av fastighetens trapphus samt snöskottning på gården vintertid. Föreningen har även avtal för snöskottning av tak.

Föreningen anlitar Skärgårdskontoret Ljusterö AB beträffande den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Skärgårdskontoret har haft detta uppdrag sedan fastigheten förvärvades.

Föreningen har Trygg Hansa som försäkringsbolag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har avtal med Fortum för el- och fjärrvärme till fastigheten samt med Stockholm vatten för vattenförsörjning.  
Fastigheten har avtal med Trafikkontoret avseende sopor och avfallshantering.

#### **Lägenhetsförsäljningar**

Det har skett sju lägenhetsöverlåtelser under år 2015.

Lägenhetsprisernas fortsatta generella ökning i Stockholms innerstad har materiellt även påverkat de prisnivåer Husets lägenheter har sålts på. Styrelsen noterar att Husets lägenheter har en mycket hög attraktionskraft bland annat genom det utmärkta läget, närheten till affärer och Norr Mälmarstrand, samt en fin grundläggande boendemiljö med bra spridning i storlek och disposition av lägenheterna. Samt en robust och långsiktig ekonomi med stabil avgiftsnivå. Det är med viss stolthet som man kan läsa mäklarens beskrivning av vår förening samt boende.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Årets resultat*

Föreningens ekonomiska mål, i denna fas, fokuserar främst kassaflödet, en tillfredsställande likviditet (Mål 1 Mkr), stabil skuldsättning och fortsatt underhåll och renovering enligt den långsiktiga planen givet ovanstående ramar. Styrelsens fortsatta målsättning är att hålla avgiften stabil, givet de principer och stadgar som nu gäller för Föreningen.

##### *Avgifter*

Föreningens avgift har varit oförändrad under 2015.

##### *Lån*

Föreningens lån uppgick vid början av räkenskapsperioden till 2 481 250 kr. Ingen amortering av lån har skett under verksamhetsåret.

##### *Fastighetens taxeringsvärde*

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 400 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 159 500	1 159 410	1 278 466	1 302 739
Resultat efter finansiella poster	-274 562	-418 990	145 957	207 714
Soliditet, %	96	95	95	93
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	567	569
Nettoskuld per kvm total yta	596	574	229	1 422

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	100 337
årets resultat	-274 562
Totalt	-174 225
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	136 200
balanseras i ny räkning	-310 425
Summa	-174 225

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 159 500	1 159 410
Övriga rörelseintäkter	3	13 790	42 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 173 290</b>	<b>1 202 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-823 519	-990 920
Förvaltningskostnader	5	-103 920	-91 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 879	-504 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 433 318</b>	<b>-1 587 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-260 028</b>	<b>-385 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 891	11 006
Räntekostnader		-25 425	-44 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 534</b>	<b>-33 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-274 562</b>	<b>-418 990</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-274 562</b>	<b>-418 990</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-274 562</b>	<b>-418 990</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 861 181	69 199 684
Inventarier, verktyg och installationer	7	89 579	121 430
Summa materiella anläggningstillgångar		68 950 760	69 321 114
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 950 760	69 321 114
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		212 310	200 031
Övriga fordringar		55	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 090	18 483
Summa kortfristiga fordringar		231 455	218 560
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 171 161	1 218 029
Summa kassa och bank		1 171 161	1 218 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 402 616	1 436 589
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 353 376	70 757 703

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Underhållsfonden		927 600	791 400
Summa bundet eget kapital		67 333 194	67 196 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 337	655 527
Årets resultat		-274 562	-418 990
Summa fritt eget kapital		-174 225	236 537
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 158 969</b>	<b>67 433 531</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 481 250	2 481 250
Summa långfristiga skulder		2 481 250	2 481 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		310 448	454 643
Skatteskulder		28 589	27 991
Övriga skulder		28 983	10 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 137	350 130
Summa kortfristiga skulder		713 157	842 922
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 353 376</b>	<b>70 757 703</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-274 562	-418 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	505 190	504 218
	230 628	85 228
Betald skatt	598	161
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>231 226</b>	<b>85 389</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 895	242 977
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-129 674	-488 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>88 657</b>	<b>-160 410</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 525	-598 313
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-135 525</b>	<b>-598 313</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 868</b>	<b>-758 723</b>
Likvida medel vid årets början	1 218 029	1 976 752
Likvida medel vid årets slut	1 171 161	1 218 029



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stambyte	100
-Elstigar	25
-Tak- och fasadrenovering	30
-Inventarier, verktyg, installationer	5

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Månadsavgifter	1 127 820	1 127 730
Kabel-TV	31 680	31 680
<b>Summa</b>	<b>1 159 500</b>	<b>1 159 410</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Pantsättningsavgift	4 894	3 553
Överlåtelseavgift	8 896	1 110
Erhållna skadestånd	-	38 176
<b>Summa</b>	<b>13 790</b>	<b>42 839</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	78 900	71 583
Fastighetsskötsel, extra deb	37 387	32 308
Hiss	6 265	52 864
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	-	4 200
Reparation och underhåll	179 173	307 662
Reparation lgh 5049-25	-	5 875
Gård/mark	42 635	13 152
Elkostnader	37 600	35 738
Värmekostnader	273 013	287 638
Vattenkostnader	36 854	38 306
Renhållning	34 240	37 614
Snöröjning	-	3 625
Fastighetsförsäkring	37 782	33 521
Kabel-TV	31 081	38 845
Fastighetsskatt	28 589	27 989
<b>Summa</b>	<b>823 519</b>	<b>990 920</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förvaltningskostnader	51 982	53 066
Revisionsarvoden	22 000	17 500
Advokatkostnader	29 938	-
Advokatkostnader Åberg	-	21 344
<b>Summa</b>	<b>103 920</b>	<b>91 910</b>

## Uppllysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 648 962	70 180 030
-Nyanskaffningar	135 525	468 932
	<u>70 784 487</u>	<u>70 648 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 449 278	-976 606
-Årets avskrivning enligt plan	-474 028	-472 672
	<u>-1 923 306</u>	<u>-1 449 278</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 861 181</b>	<b>69 199 684</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark:	25 000 000	25 000 000
	<u>45 400 000</u>	<u>45 400 000</u>

### Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	159 256	29 875
-Nyanskaffningar		129 381
	<u>159 256</u>	<u>159 256</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 826	-5 975
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 851	-31 851
	<u>-69 677</u>	<u>-37 826</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 579</b>	<b>121 430</b>

### Not 8 Eget kapital

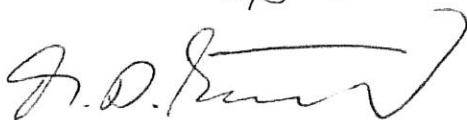
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	791 400	655 527	-418 990
Disposition av föregående års resultat				-418 990	418 990
Avsättning till fond för yttre underhåll			136 200	-136 200	
Årets resultat					-274 562
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 387 077</b>	<b>3 018 517</b>	<b>927 600</b>	<b>100 337</b>	<b>-274 562</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

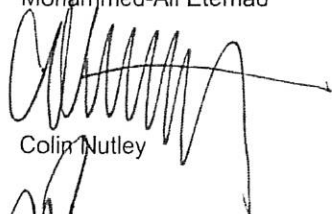
	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
SEB rörlig ränta 0,2%, bundet tom 160928	981 250	981 250
SEB rörlig ränta 0,2%, bundet tom 160928	1 500 000	1 500 000
	<b>2 481 250</b>	<b>2 481 250</b>

## Underskrifter


Stockholm den 23/5 2016



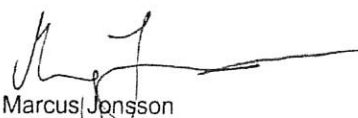
Mohammed-Ali Etemad



Colin Nutley



Henrik Rättzén



Marcus Jonsson



Ulf Seger

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2016



Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kungsholms Hamnplan 5

Org.nr 769605-6691

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsholms Hamnplan 5 för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2015-05-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.



## 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 Kungsholms Hamnplan 5 för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Norrköping den 23 maj 2016

---

Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor