

Årsredovisning

för

Brf Knoppen 21

702001-1354

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Knoppen 21

Bostadsrättsföreningen Knoppen 21 har efter senaste årsmötet 2008-05-29 haft följande sammansättning:

Ordförande: Bertil Norberg

Kassör: Claes Hielte, senare Charlotta Hedefalk

Styrelseledamöter: Mikael Bertze, Gunilla Borgehed, Sverker Hagberg, Charlotta Hedefalk, Dan Forsback

Suppleant: Veronica Fragell

Föreningen har haft styrelsemöten var 8:e -10:e vecka för att följa upp de löpande ärendena.

Under verksamhetsåret har ett antal stora projekt genomdrivits och avslutats. Balkongprojektet startades 2007, och avslutas under våren 2009, då den sista balkongen kommer på plats.

Under året har två anmälningar till Hyresnämnden angående balkongbygget behandlats. Båda ärendena ledde till förhandling hos Hyresnämnden, som avlog deras yrkanden.

Vi har under sommaren 2008 installerat ny värmeväxlare till fjärrvärmen. Detta skall på sikt minska uppvärmningskostnaden då verkningsgraden är högre på en ny värmeväxlare.

Några medlemmar fick i början av vintern problem att hålla varmt i sina lägenheter, men allt efter att luften gått ur systemet, så återkom värmen på normalt sätt.

Vi har även bytt ut de pumpar som sitter i pumpgroparna i såväl pannrum som mangelrum. Detta för att motverka översvämning vid kommande störtregn.

Fastigheten har genomgått obligatorisk energideklaration, som lämnats till Bostadsverket. Av energideklarationen framgår bl.a. att det finns värmeläckage och obalans i ventilationen i fastigheten. Att få vårt ventilationssystem i balans är näst intill omöjligt, då det ursprungligen byggdes för självdrag med kakelugnsvärme. På sikt får man titta på andra lösningar som treglasfönster och isolering av vindarna för att minska värmeläckaget.

Rumstermostater skall inom kort bytas ut, då de är gamla och sannolikt inte gör ett korrekt jobb.

Underhåll av tvättstugan sker fortlöpande, och går på Föreningens normala budget.

Föreningen har monterat nya kodlås till portarna. Det gamla porttelefonssystemet får leva kvar, men skall inte fortlöpande renoveras.

Föreningen har bra ekonomi, och vi har låga avgifter. Hyran sänktes 2008, och är i nuläget inte föremål för några justeringar. Men detta måste styrelsen hela tiden ha under bevakning.

Fastigheten är i gott skick, och har inga stora inplanerade reparationer för tillfället. På sikt måste dock fönster ommålas utvändigt, och innergårdens fasad putsas om m.m., men sannolikt inte under det närmaste budgetåret.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserade medel	-99 159
Avsättning fond yttre underhåll	-28 700
Årets resultat	-113 135
	-240 994

behandlas så att

att i ny räkning överföres **-240 994**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	929 233	1 065 193
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-44 159	-47 895
Reparationer och underhåll	3	-19 159	-15 142
Taxebundna kostnader	4	-387 084	-416 517
Övriga driftskostnader	5	-71 429	-67 062
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-68 105	-56 821
Fastighetsskatt		-59 120	-93 920
Rörelseresultat före avskrivningar		280 177	367 836
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-189 722	-177 535
Maskiner och inventarier		-14 698	-14 698
Rörelseresultat		75 757	175 603
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36 693	15 609
Skatteränta ej skattepliktig		2 105	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 408	-160 961
Kapitalkostnader		-3 008	-2 327
		-178 618	-145 909
Resultat efter finansiella poster		-102 861	29 694
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-10 274	-4 370
Årets resultat		-113 135	25 324

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	3 684 820	3 630 792
Mark		666 146	666 146
Inventarier och maskiner	7,9	10 707	25 405
		4 361 674	4 322 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		4 363 274	4 323 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		2 591	100
Skattefordran	10	97 068	102 254
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 939	11 827
		112 598	118 812
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		474 860	2 652 663
Summa omsättningstillgångar		587 458	2 771 475
Summa tillgångar		4 950 732	7 095 419

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 312	64 312
Upplåtelseavgifter		557 738	557 738
Särskilt tillskott		234 000	234 000
Fond yttre underhåll		190 835	162 135
		1 046 885	1 018 185
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-127 859	-124 483
Årets resultat		-113 135	25 324
		-240 994	-99 159
Summa eget kapital		805 891	919 026
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 950 000	3 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 616	89 566
Övriga skulder		3 465	2 062 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	96 760	74 321
		194 841	2 226 393
		4 144 841	6 176 393
Summa eget kapital, och skulder		4 950 732	7 095 419
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		3 950 000	3 950 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent	2008	2007
Fastighetsförbättringar	5,0 %	5,0 %
Takrenovering	10,0 %	10,0 %
Fönsterrenovering	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Inventarier	10,0 %	10,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	848 891	998 772
Hyror lokaler	61 632	60 000
Överlåtelse-/pansättningsavgift	17 110	5 572
Förseningsavgift	1 600	850
	929 233	1 065 194

2 Fastighetskötsel och städning

	2008	2007
Grovsopor	13 506	20 331
Sotning	1 436	0
Städning entreprenad	28 308	27 564
Förbrukningsmaterial	909	0
	44 159	47 895

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
VVS	12 794	2 453
Tvättstuga	0	4 549
Konsult	4 124	4 631
Lås	2 241	3 509
	19 159	15 142

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	44 847	47 626
Värmekostnader	270 485	276 090
El-och gaskostnader	17 888	49 124
Sophämtning	53 864	43 677
	387 084	416 517

5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	34 965	32 334
Kabel-TV	36 464	34 728
	71 429	67 062

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Revisionsarvode	9 547	9 281
Förvaltningsarvode	40 748	39 672
Konsultarvode	4 790	0
Administration	2 550	2 046
Trivselkostnader	1 285	992
Avgift organisation	4 830	4 830
Kortidsinventarier	4 355	0
	68 105	56 821

7 Avskrivningar

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförbättringar	93 963	81 776
Takrenovering	15 718	15 718
Fönsterrenovering	1 354	1 354
Stambyte	78 687	78 687
Inventarier	14 698	14 698
	204 420	192 233

8 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 967 259	4 967 259
Inköp	243 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 211 009	4 967 259
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 336 466	-1 158 931
Årets avskrivningar	-189 722	-177 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 526 188	-1 336 466
Utgående redovisat värde	3 684 821	3 630 793
Taxeringsvärden byggnader	12 672 000	12 672 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	28 672 000	28 672 000

9 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	146 982	146 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 982	146 982
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-121 576	-106 878
Årets avskrivningar enligt plan	-14 698	-14 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 274	-121 576
Utgående redovisat värde	10 708	25 406

10 Skattefordran

	2008-12-31	2007-12-31
Behållning skattekonto	110 299	108 194
Inbetald preliminärskatt	62 103	92 350
Fastighetsskatt	-59 120	-93 920
Statlig skatt	-10 274	-4 370
Skatteskuld S-2008	-5 940	0
	97 068	102 254

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	2 932	2 711
Förutbetald kabel-TV	9 652	9 116
Förutbetald bankfacksavgift Nordea	355	0
	12 939	11 827

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 312	557 738	162 135	-124 483	25 324
Reservering yttre fond			28 700	-28 700	
Disposition av föregående års resultat:				25 324	-25 324
Årets resultat					-113 135
Belopp vid årets utgång	64 312	557 738	190 835	-127 859	-113 135


13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank hypotek	5,70%	rörligt	3 950 000	3 950 000
			3 950 000	3 950 000


14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	9 380	7 700
Förutbetalda avgifter och hyror	72 000	53 541
Upplupet revisorsarvode	10 000	11 000
Upplupen kostnad vatten	880	2 080
Upplupen kostnad el	3 500	0
Upplupen kostna grovsopor	1 000	0
	96 760	74 321

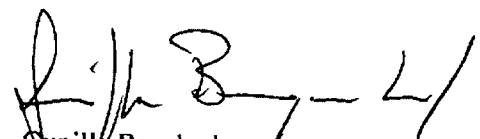
Stockholm den 2009 04-28

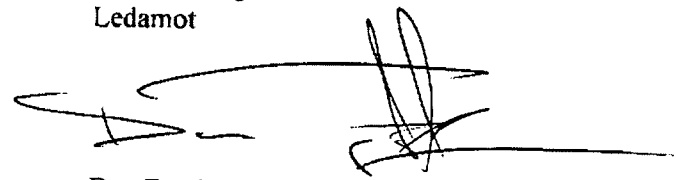

Bertil Norberg
Ordförande


Mikael Bertze
Ledamot


Sverker Hagberg
Ledamot



Charlotta Hedefalk
Kassör


Gunilla Borghed
Ledamot


Dan Forsback
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2009


Kari Korpelainen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knoppen 21

Org.nr 702001-1354

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Knoppen 21 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 12 maj 2009



Kari Korpelainen
Godkänd revisor