

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Knoppen 21**

702001-1354

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-16 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
Knoppen 21	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen ingår även ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1904 och består av två flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeslutet 2453 kvadratmeter, varav 1963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. Dessutom upplåter föreningen en hyresrätt på 7 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Lokalen hyrs av TeliaSonera för mobilnätstation.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som senast uppdaterades 2010 och sträcker sig fram till och med 2029.

Nedanstående åtgärder har genomförts under året eller planeras att genomföras 2011

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK-besiktning	2010	Ett antal punkter måste åtgärdas och kommer följas upp under 2011.
Installation av värmekabel- anläggning och snörasstaket	2010	Installationen påbörjades i november 2010 och slutfördes i mars 2011.
Åtgärder efter fuktskada på vinden och intilliggande lägenhet	2010	Fuktskada orsakat av smältvatten från taket. Försäkring täcker ej denna typ av skada, varför föreningen själv fått stå för kostnaden.
Åtgärder efter fuktskada från lägenhet på bottenplan ner i tvättstugan	2010	Föreningens försäkring täckte skadan.

<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av golv i trapphus	2011	Svårigheter att hitta leverantörer och annat underhållsarbete har fördröjt arbetet.

### **Förvaltning**

#### Avtal

Internetleverantör  
Ekonomisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Städning  
Sophämtning  
Returpappershämtning  
samt grovsopor  
Kabel-TV  
Fjärrvärme  
Elleverantör  
Fastighetsförsäkring  
Vatten

#### Leverantör

Ownit  
Rådrum  
Rådrum  
Rådrum  
Trafikkontoret  
Sita  
  
Comhem  
Fortum  
Fortum och E.ON  
IF  
Stockholm Vatten AB

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har nio överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Bertze	Ledamot
Dan Forsback	Ledamot
Veronica Eriksson Fragell	Ledamot
Charlotta Hedefalk	Ledamot
Anton Körberg	Ledamot
Mikael Bertze	Suppleant

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Lundewalls Revision & Redovisning	Ordinarie extern
--------------------------------------	------------------

### **Valberedning**

Gabriel di Grado Anton Körberg	Sammanställande
-----------------------------------	-----------------

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 21 januari 2010 delgav Bostadsrättsnämnden föreningen sitt avgörande i ärendet om huruvida beslutet om byggandet av balkonger i föreningen tillkommit på rätt sätt. Bostadsrättsnämnden gjorde bedömningen att så hade skett, men att föreningen borde fullgöra sitt åtagande beträffande utlovade ljusreflektorer.

Stadsbyggnadskontoret har efter förfrågan informerat föreningen om att ommålning inte kan ske av enskilda balkongundersidor på föreningens fastighet. En ändring av balkongundersidor är endast tillåten om samtliga balkonger målas i en annan kulör än den som specificerats i bygglovet. Styrelsen har dock gjort bedömningen att en ommålning av samtliga balkongundersidor skulle medföra en orimlig kostnad för föreningen, varför beslut fattas om att inte måla om.

### Föreningens ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 37 748 000 kr varav 22 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 37 400 000 kr samt lokaler 348 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 15% från 2010-01-01.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	432	432	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	2012	2012	2012	2012
Elkostnad/kvm totalyta	17	6	9	25
Värmekostnad/kvm totalyta	165	150	137	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	23	24

### Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten: (kronor)

Balanserade medel	-375 475
Reservering yttre fond	-29 680
Årets resultat	-80 437
	<b>-485 592</b>

behandlas så att

Behandlas så att i ny räkning överföres: **-485 592**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 063 053	929 228
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-69 367	-49 107
Reparationer och underhåll	3	-62 458	-14 278
Taxebundna kostnader	4	-440 706	-415 771
Övriga driftskostnader	5	-73 312	-76 741
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-171 382	-135 062
Fastighetsskatt		-58 391	-62 504
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>187 437</b>	<b>175 765</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-200 812	-190 581
Inventarier och bredband		-7 153	-17 860
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 528</b>	<b>-32 676</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		368	864
Skatteränta ej skattepliktig		-481	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 266	-69 625
Kapitalkostnader		-2 530	-2 911
		<b>-59 909</b>	<b>-71 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-80 437</b>	<b>-104 294</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		0	-227
<b>Årets resultat</b>		<b>-80 437</b>	<b>-104 521</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	3 412 919	3 511 418
Mark		666 146	666 146
Inventarier och bredband	9,10	128 756	135 909
		<b>4 207 822</b>	<b>4 313 474</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		1 600	1 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 209 422</b>	<b>4 315 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		0	50
Skattefordran	11	134 338	130 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 937	33 363
		<b>210 275</b>	<b>163 893</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		482 429	313 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>692 704</b>	<b>477 525</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 902 126</b>	<b>4 792 598</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<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		250 475	220 795
Balkongfond		29 040	16 560
		<b>1 135 565</b>	<b>1 093 405</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-405 155	-270 954
Årets resultat		-80 437	-104 521
		<b>-485 591</b>	<b>-375 475</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>649 974</b>	<b>717 930</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 950 000	3 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		195 189	47 991
Övriga skulder		5 506	5 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	101 457	71 171
		<b>302 152</b>	<b>124 668</b>
		<b>4 252 152</b>	<b>4 074 668</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>4 902 126</b>	<b>4 792 598</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		3 950 000	3 950 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

	2010	2009
Fastighetsförbättringar	5,0 %	5,0 %
Takrenovering	10,0 %	10,0 %
Fönsterrenovering	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Inventarier	0,0 %	7,3 %
Bredbandsinstallation	5,0 %	5,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	975 432	848 880
Hyror lokaler	71 664	72 726
Överlåtelse-/pansättningsavgift	10 610	4 235
Återbetalning all framtid	3 496	2 238
Förseningsavgift	1 350	1 150
Diverse intäkter	500	0
	<b>1 063 052</b>	<b>929 229</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	23 013	768
Grovsopor	13 459	11 476
Städning entreprenad	29 436	29 436
Gård	2 683	699
Förbrukningsmaterial	776	6 728
	<b>69 367</b>	<b>49 107</b>



### 3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Vind/källare	1 875	0
Gården	1 500	0
VVS	0	11 445
Tvättstuga	50	0
Vattenskada	25 228	0
Tak	1 797	0
Ventilation	17 051	0
Konsult	12 000	0
Soprum/sophus	949	0
Lås	2 008	2 833
	<b>62 458</b>	<b>14 278</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	48 976	46 978
Värmekostnader	325 407	294 875
El-och gaskostnader	33 495	11 978
Sophämtning	32 828	61 940
	<b>440 706</b>	<b>415 771</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	34 191	38 133
Kabel-TV	39 121	38 608
	<b>73 312</b>	<b>76 741</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	5 620	5 107
Revisionsarvode	10 794	14 656
Förvaltningsarvode	48 622	42 372
Konsultarvode	1 625	43 609
Administration	8 659	2 529
Trivselkostnader	625	0
Bredband	82 044	13 674
Avgift organisation	5 000	4 830
Kortidsinventarier	8 393	8 285
	<b>171 382</b>	<b>135 062</b>

## 7 Avskrivningar

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförbättringar	94 822	94 822
Takrenovering	25 949	15 718
Fönsterrenovering	1 354	1 354
Stambyte	78 687	78 687
	<b>200 812</b>	<b>190 581</b>

## 8 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 228 188	5 211 009
Inköp	102 313	17 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 330 501</b>	<b>5 228 188</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 716 769	-1 526 188
Årets avskrivningar	-200 812	-190 581
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 917 581</b>	<b>-1 716 769</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 412 920</b>	<b>3 511 419</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 748 000	12 672 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	16 000 000
	<b>37 748 000</b>	<b>28 672 000</b>

## 9 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	146 982	146 982
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 982</b>	<b>146 982</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-146 982	-136 274
Årets avskrivningar enligt plan	0	-10 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-146 982</b>	<b>-146 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10 Bredbandsinstallation

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	143 062	0
Inköp	0	143 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 062</b>	<b>143 062</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 153	0
Årets avskrivningar	-7 153	-7 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 306</b>	<b>-7 153</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 756</b>	<b>135 909</b>

### 11 Skattefordran

	2010-12-31	2009-12-31
Behållning skattekonto	98 669	104 415
Inbetald preliminärskatt	103 200	94 600
Fastighetsskatt	-58 931	-62 504
Statlig skatt	0	-227
Skatteskuld föregående år	-8 600	-5 804
	<b>134 338</b>	<b>130 480</b>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	45 272	3 200
Förutbetald kabel-TV	10 154	9 652
Förutbetalt bredband	20 511	20 511
	<b>75 937</b>	<b>33 363</b>

### 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond & balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 312	557 738	237 355	-270 954	-104 521
Reservering yttre fond			29 680	-29 680	
Balkongfond			12 480		
Disposition av föregående års resultat:				-104 521	104 521
Årets resultat					-80 437
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 312</b>	<b>557 738</b>	<b>279 515</b>	<b>-405 155</b>	<b>-80 437</b>

Särskilt till skott har gjorts under år 1999 och år 2000, med belopp 234 000 kr.

#### 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank hypotek	1,84%	rörlig ränta	3 950 000	3 950 000


#### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	3 033	2 000
Förutbetalda avgifter och hyror	79 039	55 281
Upplupet revisorsarvode	11 200	12 000
Upplupen kostnad vatten	1 935	1 890
Upplupet tilläggsavtal lghförteckning	6 250	0
	<b>101 457</b>	<b>71 171</b>

Stockholm den 11/5 2011



Dan Forsback  
Ledamot



Veronica Eriksson Fragell  
Ledamot



Charlotta Hedefalk  
Ledamot



Anton Körberg  
Ledamot

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011



Kari Korpelainen  
Revisor (Godkänd)



## 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 2010. 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 revisions sed 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 redovisningssed 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.

*Årsredovisning och räkenskapsmaterial har inte lämnats för revision inom av stadgarna föreskriven tid.*

Solna den 18 maj 2011



Kari Korpeläinen  
Godkänd revisor