

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Knoppen 21**

702001-1354

**Räkenskapsåret**

**2011**

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### 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

Fastighetsbeteckning

Kommun

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 2 453 kvadratmeter, varav 1 963 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 (kontraktets löptid: 2012-12-31).

### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts under året eller planeras att genomföras 2012:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
OVK-åtgärder enligt besiktning	2011	Identifierade punkter under besiktningen har åtgärdats.
Renovering av golv i trapphus	2012	Nya offerter har tagits in under 2011.
Installation av tre portkodlås	2012	Efter återkommande sabotage har nya kodlås installerats i portarna.
Genomgång av fastighetens fasad	2012	Fastighetens fasad mot innergården kommer ses över under året för en bedömning av nödvändiga underhållsåtgärder.

### Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Rådrum AB
Lägenhetsförteckning	Rådrum AB
Städning	Rådrum AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Returpappershämtning, grovsopor	Sita
Kabel-TV	Comhem
Fjärrvärme	Fortum
Elleverantör	Fortum och E.ON
Fastighetsförsäkring	IF
Vatten	Stockholm Vatten AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtit under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Forsback	Ledamot
Veronica Fragell Ericsson	Ledamot
Charlotta Hedefalk	Ledamot
Konstantin Forsberg	Ledamot
Thommy Gyllenbielke	Ledamot
Dan Forsback	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flertalet föreningsangelägenheter under året samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Revisorer

Kari Korpelainen Ordinarie extern Lundewalls Revision & Redovisning

Valberedning

Peter Eriksson

Stämmor

2011-05-23

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av fastigheten har ett antal brister identifierats, vilka föreningen ålagts att åtgärda enligt besiktningsprotokollet. Detta har skett successivt under 2011 och 2012 och föreningen inväntar nu ett slutligt godkännande på besiktningen.

### 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 höjts med 15 % fr.o.m. 2012-01-01.

### Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	432	432	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	2012	2012	2012	2012	2012
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	6	9	25
Värmekostnad/kvm totalyta	152	165	150	137	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	25	24	23	24

### Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1 302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten: (kronor)

Balanserade medel	-485 592
Reservering yttre fond	-29 960
Årets resultat	-180 106
	<b>-695 658</b>

behandlas så att

Behandlas så att i ny räkning överföres: **-695 658**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 069 712	1 063 053
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-54 715	-69 367
Reparationer och underhåll	3	-145 023	-62 458
Taxebundna kostnader	4	-400 055	-440 706
Övriga driftskostnader	5	-83 237	-73 312
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-161 863	-171 382
Fastighetsskatt		-59 466	-58 391
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>165 353</b>	<b>187 437</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	-228 060	-200 812
Inventarier och bredband		-7 153	-7 153
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 860</b>	<b>-20 528</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 757	368
Skatteränta ej skattepliktig		-3 321	-481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 265	-57 266
Kapitalkostnader		-3 284	-2 530
		<b>-125 113</b>	<b>-59 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-194 973</b>	<b>-80 437</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Justering skatt		14 867	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-180 106</b>	<b>-80 437</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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		280 435	250 475
Balkongfond		41 520	29 040
		<b>1 178 005</b>	<b>1 135 565</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-515 551	-405 155
Årets resultat		-180 106	-80 437
		<b>-695 658</b>	<b>-485 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>482 347</b>	<b>649 974</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 950 000	3 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		149 731	195 189
Övriga skulder		5 506	5 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	102 948	101 457
		<b>258 185</b>	<b>302 152</b>
		<b>4 208 185</b>	<b>4 252 152</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>4 690 532</b>	<b>4 902 126</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

	2011	2010
Fastighetsförbättringar	5,0 %	5,0 %
Takreovering	10,0 %	10,0 %
Fönsterreovering	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Inventarier	10,0 %	0,0 %
Bredbandsinstallation	5,0 %	5,0 %
Ventilation	10,0 %	0,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	976 188	975 432
Hyror lokaler	72 732	71 664
Överlåtelse-/pansättningsavgift	17 514	10 610
Återbetalning all framtid	2 378	3 496
Förseningsavgift	850	1 350
Diverse intäkter	50	500
	<b>1 069 712</b>	<b>1 063 052</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	0	23 013
Grovsopor	11 162	13 459
Sotning	2 860	0
Städning entreprenad	37 274	29 436
Gård	2 829	2 683
Förbrukningsmaterial	590	776
	<b>54 715</b>	<b>69 367</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Trapphus	455	0
Vind/källare	0	1 875
Gården	836	1 500
Tvättstuga	0	50
Elinstallationer	1 425	0
Försäkringsskador	6 866	0
Vattenskada	0	25 228
Tak	0	1 797
Ventilation	95 178	17 051
Portar	995	0
Konsult	7 875	12 000
Soprum/sophus	4 228	949
Lås	11 846	2 008
Fastighetsunderhåll	15 319	0
	<b>145 023</b>	<b>62 458</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	39 942	48 976
Värme kostnader	299 283	325 407
El-och gaskostnader	27 006	33 495
Sophämtning	33 824	32 828
	<b>400 055</b>	<b>440 706</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	42 016	34 191
Kabel-TV	41 221	39 121
	<b>83 237</b>	<b>73 312</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	6 066	5 620
Revisionsarvode	12 172	10 794
Förvaltningsarvode	48 719	48 622
Konsultarvode	1 275	1 625
Administration	3 543	8 659
Trivselkostnader	45	625
Bredband	82 044	82 044
Avgift organisation	5 000	5 000
Kortidsinventarier	2 999	8 393
	<b>161 863</b>	<b>171 382</b>



## 7 Avskrivningar

	2011	2010
Fastighetsförbättringar	94 822	94 822
Takrenovering	36 180	25 949
Fönsterrenovering	1 356	1 354
Stambyte	78 687	78 687
Ventilation	17 015	0
	<b>228 060</b>	<b>200 812</b>

## 8 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 330 501	5 228 188
Inköp	272 470	102 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 602 971</b>	<b>5 330 501</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 917 581	-1 716 769
Årets avskrivningar	-228 061	-200 812
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 145 642</b>	<b>-1 917 581</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 457 329</b>	<b>3 412 920</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 748 000	15 748 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	<b>37 748 000</b>	<b>37 748 000</b>

## 9 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	146 982
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>146 982</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	0	-146 982
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-146 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10 Bredbandsinstallation

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	143 062	143 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 062</b>	<b>143 062</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-14 306	-7 153
Årets avskrivningar	-7 153	-7 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 459</b>	<b>-14 306</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 603</b>	<b>128 756</b>

### 11 Skattefodran

	2011-12-31	2010-12-31
Behållning skattekonto	99 916	98 669
Inbetald preliminärskatt	103 200	103 200
Fastighetsskatt	-59 466	-58 931
Avgår termin 12	-8 600	-8 600
	<b>135 050</b>	<b>134 338</b>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	3 256	45 272
Förutbetald kabel-TV	10 498	10 154
Förutbetalt bredband	20 511	20 511
	<b>34 265</b>	<b>75 937</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	279 515	-405 155	-80 437
Reservering yttre fond			29 960	-29 960	
Avsättning Balkongfond			12 480		
Disposition av föregående års resultat:				-80 437	80 437
Årets resultat					-180 106
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 312</b>	<b>557 738</b>	<b>321 955</b>	<b>-515 552</b>	<b>-180 106</b>

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

### 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank hypotek	3,39%	rörlig ränta	3 950 000	3 950 000

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	5 579	3 033
Förutbetalda avgifter och hyror	83 730	79 039
Upplupet revisorsarvode	11 700	11 200
Upplupen kostnad vatten	1 939	1 935
Upplupet tilläggsavtal lghförteckning	0	6 250
	<b>102 948</b>	<b>101 457</b>

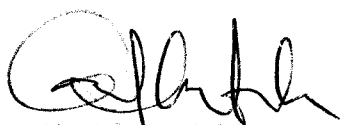
Stockholm den 28/3 2012



Maria Forsback  
Ledamot



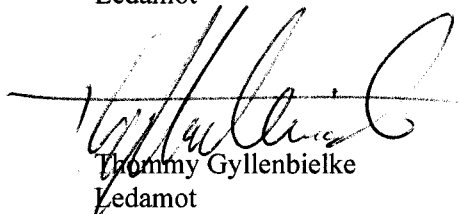
Veronica Eriksson Fragell  
Ledamot



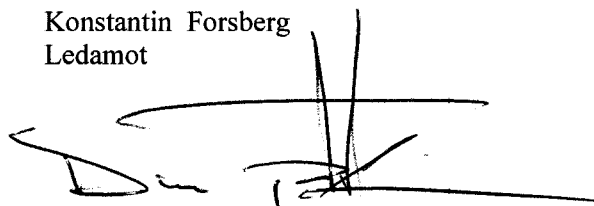
Charlotta Hedefalk  
Ledamot



Konstantin Forsberg  
Ledamot



Tommy Gyllenbielke  
Ledamot



Dan Forsback  
Suppleant

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2012



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 2011. 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 ekonomiska föreningar, 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 redovisnings sed 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 3 maj 2012



Kari Korpelainen  
Godkänd revisor