

Årsredovisning

för

Brf Knoppen 21

702001-1354

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 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.

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 2013:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av golv i trapphus	2012-2013	Påbörjat 2012, avslutas våren 2013
Renovering av sophus	2012-2013	Påbörjat 2012, avslutat februari 2013

Förvaltning

Avtal

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

Leverantör

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

Medlemmar

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

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Forsback	Ledamot
Veronica Eriksson Fragell	Ledamot
Charlotta Hedefalk	Ledamot
Dan Forsback	Suppleant

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

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Revisorer

Kari Korpelainen	Ordinarie extern	Lundewalls Revision & Redovisning
------------------	------------------	-----------------------------------

Valberedning

Peter Eriksson

Stämmor

2012-05-19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ett flertal sprickor i klinkers uppmärksammats samt även sättningar i golv kunnat konstateras i samtliga trapphus, fattades beslut om att renovera trapphusgolven. Golvrenoveringen påbörjades under hösten 2012 och avslutas våren 2013.

Då komprimatorn i sopkarusellen bortmonterats, efter krav från leverantören, har soputrymmet varit underdimensionerat. Detta har lett till återkommande problem med överfulla sopkärl. Beslut fattades därför om att helt montera bort sopkarusellen och ersätta den med nya sopkärlsbehållare. Åtgärderna påbörjades hösten 2012 och slutfördes i februari 2013.

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	572	497	497	432	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 012	2 012	2 012	2 012	2 012
Elkostnad/kvm totalyta	15	18	17	6	9
Värmekostnad/kvm totalyta	173	152	165	150	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	25	24	23

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-700 865
Reservering yttre fond	-30 800
årets förlust	-85 455
	-817 120

behandlas så att i ny räkning överföres	-817 120
--	----------

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 190 153	1 048 920
Övriga rörelseintäkter		19 686	20 792
		1 209 839	1 069 712
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-86 694	-137 148
Driftskostnader		-255 697	-230 915
Taxebundna kostnader		-444 120	-400 055
Administrationskostnader		-89 112	-80 059
Fastighetskatt/Kommunal avgift		-67 635	-64 674
Avskrivningar		-238 273	-235 213
		-1 181 531	-1 148 064
Rörelseresultat		28 308	-78 352
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 280	436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 043	-122 265
		-113 763	-121 829
Resultat efter finansiella poster		-85 455	-200 181
Justering statlig skatt		0	14 867
Årets resultat		-85 455	-185 314

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 892 356	4 123 475
Bredbandsinstallation	4	114 450	121 603
		4 006 806	4 245 078
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		4 008 406	4 246 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		127 509	129 842
Förutbetalda kostnader	5	35 286	34 265
		162 795	164 107
<i>Kassa och bank</i>		448 151	274 539
Summa omsättningstillgångar		610 946	438 646
Summa tillgångar		4 619 352	4 685 324

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 312	64 312
Kapitaltillskott		-234 000	-234 000
Upplåtelseavgifter		557 738	557 738
Fond för yttre underhåll		311 235	280 435
Balkongfond		54 000	41 520
		1 221 285	1 178 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 666	-515 551
Årets resultat		-85 455	-185 314
		-817 121	-700 865
Summa eget kapital		404 164	477 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 950 000	3 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 710	149 731
Övriga skulder		5 506	5 506
Upplupna kostnader	8	78 158	19 217
Förutbetalda avgifter och hyror		88 814	83 730
Summa kortfristiga skulder		265 188	258 184
Summa eget kapital och skulder		4 619 352	4 685 324
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 950 000	3 950 000
		3 950 000	3 950 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförbättring	5,00 %	5,00 %
Stambyte	2,50 %	2,50 %
Takrenovering	10,00 %	10,00 %
Fönsterrenovering	5,00 %	5,00 %
Bredband	5,00 %	5,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %
Ventilation	10,00 %	10,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 122 203	976 188
Hysesintäkter lokaler	67 950	72 732
	1 190 153	1 048 920

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	8 110	0
Soprum	0	4 228
Dörrar och lås	0	11 846
Trapphus	65 764	455
Ventilation	1 163	95 178
El	2 250	1 425
Portar	2 385	995
Gård	4 584	836
Försäkringsskada	0	6 866
Fasader	2 438	0
Övriga rep./underhåll	0	15 319
	86 694	137 148
Driftskostnader		
Trädgårdsskötsel	2 937	2 829
Städning grundavtal	30 192	37 274
Städning extradebiteringar	8 230	0
Serviceavtal	4 776	0
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	7 875
Grovsopor	11 606	11 162
Fastighetsförsäkring	46 895	42 016
Kabel-tv	41 992	41 221
Förbrukningsinventarier	25 657	2 999
Förbrukningsmaterial	1 368	590
Trivselkostnader	0	45
Sotning	0	2 860
Bredband	82 044	82 044
	255 697	230 915
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	29 107	27 006
Uppvärmning	342 428	299 283
Vatten	37 513	39 942
Sophämtning	35 072	33 824
	444 120	400 055

Administrationskostnader

Hemsida	989	0
Administration, kontorsmateriel	2 165	3 543
Styrelseomkostnader	6 733	6 066
Revisionsarvode extern revisor	15 081	12 172
Möteskostnader	200	0
Arvode ekonomisk förvaltning	53 030	48 719
Konsultarvoden	2 440	1 275
Bankkostnader	3 474	3 284
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
	89 112	80 059

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	64 155	64 674
Fastighetsskatt	3 480	0
	67 635	64 674

Arvoden, löner och sociala avgifter

Avskrivningar

Avskr fastighetsförbättringar	97 886	94 822
Avskr stambyte	78 685	78 687
Avskr ventilation	17 015	17 015
Avskr tak	36 180	36 180
Avskr fönster	1 354	1 356
Avskr installationer	7 153	7 153
	238 273	235 213

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 602 971	5 330 501
Inköp		272 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 602 971	5 602 971
Ingående avskrivningar	-2 145 642	-1 917 581
Årets avskrivningar	-231 120	-228 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 376 762	-2 145 642
Utgående redovisat värde	3 226 209	3 457 329
Taxeringsvärden byggnader	15 748 000	15 748 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	37 748 000	37 748 000
Bokfört värde byggnader	3 226 209	3 457 329
Bokfört värde mark	666 146	666 146
	3 892 355	4 123 475

Not 4 Bredbandsinstallation

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 062	143 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 062	143 062
Ingående avskrivningar	-21 459	-14 306
Årets avskrivningar	-7 153	-7 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 612	-21 459
Utgående redovisat värde	114 450	121 603

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	3 967	3 256
Förutbetald kabel-TV	10 808	10 498
Förutbetald bredband	20 511	20 511
	35 286	34 265

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt-avgift	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 312	557 738	321 955	-515 552	-185 314
Reservering yttre fond			30 800	-30 800	
Reservering balkongfond			12 480		
Disposition av föregående års resultat:				-185 314	185 314
Årets resultat					-85 455
Belopp vid årets utgång	64 312	557 738	365 235	-731 666	-85 455

Särskilt tillskott har gjorts under år 1999 och år 2000 ned belopp 234 000kr

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek	2,39	rörlig ränta	3 950 000	3 950 000
			3 950 000	3 950 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 500	11 700
Upplupen kostnad värme	55 517	0
Upplupen kostnad för vatten	2 272	1 939
Upplupna räntekostnader	3 934	5 579
Upplupen kostnad el	2 935	0
	78 158	19 218

Stockholm den 12/5 2013

Maria Forsback
Ledamot



Charlotta Hedefalk
Ledamot



Revisorspåteckning



Veronica Eriksson Fragell
Ledamot



Dan Forsback
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2013



Kari Korpelainen
Revisor (godkänd)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knoppen 21
Org.nr 702001-1354

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knoppen 21 för räkenskapsåret 2012.

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 2012-12-31 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.

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 Knoppen 21 för räkenskapsåret 2012.

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 ersättningskyldig 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.

Solna den 14 maj 2013



Kari Korpelainen
Godkänd revisor