

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Knoppen 21**

702001-1354

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Knoppen 21

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-16 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen t.o.m. 2013-04-23

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

Sammansättning från 2013-04-23

Niklas Elgmo	Ordförande
Marie Sunnanvik	Ledamot
Maria Mitell	Ledamot
Alexander Burton	Ledamot
Henriette Barkvoll Holstad	Ledamot
Monica Norberg	Ledamot
Johan Anderek	Suppleant

Revisor har varit Kari Korpelainen Lundewalls Revision & Redovisning.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29:e maj.

Extra stämma hölls den 23:e april.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.  
Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själv.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 47 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Försäkringar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- |                                 |           |  |
|---------------------------------|-----------|--|
| - Renovering av golv i trapphus | 2012-2013 | Påbörjat 2012, avslutat våren 2013   |
| - Renovering av sophus          | 2012-2013 | Påbörjat 2012, avslutat februari 2013  |
| - Upptagande av nya lån         | 2013      | Finansiering av golvrenovering   |
| - Ny gårdsbelysning             | 2013      | Vid portar och sophus  |
| - Val av ny styrelse            | 2013      | Extrastämma hölls där ny styrelse valdes pga att tidigare styrelsemedlemmar flyttade |

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Inga genomförda / planerade händelser av väsentlighet

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 41 178 000 varav 23 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 17 800 000 kr samt lokaler 378 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	572	572	497	497	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 522	2 012	2 012	2 012	2 012
Elkostnad/kvm totalyta	13	15	18	17	6
Värmekostnad/kvm totalyta	174	173	152	165	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	19	20	25	24

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-817 121
Reservering yttre fond	-31 150
årets förlust	-90 683
	<b>-938 954</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-938 954
--	----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 196 405	1 190 153
Övriga rörelseintäkter		20 903	19 686
		<b>1 217 308</b>	<b>1 209 839</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-35 612	-86 694
Driftkostnader		-265 106	-255 697
Taxebundna kostnader		-457 975	-444 120
Administrationskostnader		-91 113	-89 112
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-60 650	-67 635
Avskrivningar		-284 216	-238 273
		<b>-1 194 672</b>	<b>-1 181 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 636</b>	<b>28 308</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 320	2 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 639	-116 043
		<b>-113 319</b>	<b>-113 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 683</b>	<b>-85 455</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 683</b>	<b>-85 455</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	4 534 168	3 892 356
Bredbandsinstallation	4	107 297	114 450
		<b>4 641 465</b>	<b>4 006 806</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		1 600	1 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 643 065</b>	<b>4 008 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		135 254	127 509
Förutbetalda kostnader	5	35 943	35 286
		<b>171 197</b>	<b>162 795</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>659 892</b>	<b>448 151</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>831 089</b>	<b>610 946</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 474 154</b>	<b>4 619 352</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		64 312	64 312
Kapitaltillskott		234 000	234 000
Upplåtelseavgifter		557 738	557 738
Fond för yttre underhåll		342 385	311 235
Balkongfond		66 480	54 000
		<b>1 264 915</b>	<b>1 221 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-848 271	-731 666
Årets resultat		-90 683	-85 455
		<b>-938 954</b>	<b>-817 121</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>325 961</b>	<b>404 164</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 950 000	3 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 492	92 710
Övriga skulder		0	5 506
Upplupna kostnader	8	69 857	78 158
Förutbetalda avgifter och hyror		89 844	88 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>198 193</b>	<b>265 188</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 474 154</b>	<b>4 619 352</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		4 950 000	3 950 000
		<b>4 950 000</b>	<b>3 950 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2013-12-31	2012-12-31
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	0,00 %	10,00 %
Ventilation	10,00 %	10,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 121 537	1 122 203
Hysesintäkter lokaler	74 868	67 950
	<b>1 196 405</b>	<b>1 190 153</b>



**Not 2**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Tvättstuga	1 582	8 110
Trapphus	1 772	65 764
Soprum	15 156	0
Dörrar och lås	3 513	0
Ventilation	4 638	1 163
El	3 980	2 250
Portar	3 081	2 385
Fasader	0	2 438
Gård	868	4 584
Övriga rep./underhåll	1 022	0
	<b>35 612</b>	<b>86 694</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	0	2 937
Städning grundavtal	30 312	30 192
Städning extradebiteringar	8 230	8 230
Övr besiktn/kontroll	5 390	0
Serviceavtal	2 388	4 776
Grovsopor	13 868	11 606
Fastighetsförsäkring	52 210	46 895
Självrisker	15 000	0
Kabel-tv	43 238	41 992
Bredband	82 044	82 044
Förbrukningsinventarier	11 062	25 657
Förbrukningsmaterial	1 364	1 368
	<b>265 106</b>	<b>255 697</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	25 770	29 107
Uppvärmning	343 173	342 428
Vatten	55 812	37 513
Sophämtning	33 220	35 072
	<b>457 975</b>	<b>444 120</b>

**Administrationskostnader**

Hemsida	1 098	989
Administration, kontorsmateriel	1 643	2 165
Styrelseomkostnader	4 818	6 733
Revisionsarvode extern revisor	11 125	15 081
Möteskostnader	400	200
Arvode ekonomisk förvaltning	53 920	53 030
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 000	0
Konsultarvoden	2 750	2 440
Bankkostnader	4 484	3 474
Juridisk konsultation	2 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
	<b>91 113</b>	<b>89 112</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	3 780	3 480
Kommunal fastighetsavgift	56 870	64 155
	<b>60 650</b>	<b>67 635</b>

**Avskrivningar**

Avskr fastighetsförbättringar	143 830	97 886
Avskr stambyte	78 684	78 685
Avskr ventilation	17 015	17 015
Avskr tak	36 180	36 180
Avskr fönster	1 354	1 354
Avskr installationer	7 153	7 153
	<b>284 216</b>	<b>238 273</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 602 971	5 602 971
Inköp	918 875	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 521 846</b>	<b>5 602 971</b>
Ingående avskrivningar	-2 376 762	-2 145 642
Årets avskrivningar	-277 063	-231 120
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 653 825</b>	<b>-2 376 762</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 868 021</b>	<b>3 226 209</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 178 000	15 748 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	22 000 000
	<b>41 178 000</b>	<b>37 748 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 868 021	3 226 209
Bokfört värde mark	666 146	666 146
	<b>4 534 167</b>	<b>3 892 355</b>

#### Not 4 Bredbandsinstallation

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 062	143 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 062</b>	<b>143 062</b>
Ingående avskrivningar	-28 612	-21 459
Årets avskrivningar	-7 153	-7 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 765</b>	<b>-28 612</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 297</b>	<b>114 450</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	4 386	3 967
Förutbetald kabel-TV	11 046	10 808
Förutbetald bredband	20 511	20 511
	<b>35 943</b>	<b>35 286</b>

#### 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	365 235	-731 666	-85 455
Reservering yttre fond			31 150	-31 150	
Reservering balkongfond			12 480		
Disposition av föregående års resultat:				-85 455	85 455
Årets resultat					-90 683
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 312</b>	<b>557 738</b>	<b>408 865</b>	<b>-848 271</b>	<b>-90 683</b>

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

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2,57	rörlig ränta	3 950 000	3 950 000
	2,77	rörlig ränta	500 000	
	2,78	rörlig ränta	500 000	
			<b>4 950 000</b>	<b>3 950 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 500
Upplupen kostnad värme	45 309	55 517
Upplupen kostnad för vatten	2 138	2 272
Upplupna räntekostnader	5 893	3 934
Upplupen kostnad el	2 447	2 935
Upplupen kostnad sopor	1 069	0
	<b>69 856</b>	<b>78 158</b>

Stockholm den

3 1 5

2014



Niklas Elmqvist  
Ordförande



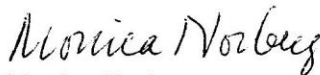
Maria Mitell  
Ledamot



Alexander Burton  
Ledamot



Henriette Barkvoll Holstad  
Ledamot



Monica Norberg  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

12 1 5

2014



Kari Korpelainen  
Revisor

## 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 2013.

#### *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 2013-12-31 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.

Brf Knoppen 21, Org.nr 702001-1354

**FAR**

Branschorganisationen för revisorer och rådgivare

## 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 2013.

### *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.

Solna den 12 maj 2014



Kari Korpelainen  
Godkänd revisor