

Årsredovisning

för

Brf Knoppen 21

702001-1354

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Knoppen 21 byggdes 1903 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 970 kvm varav 1 963 kvm utgör lägenhetsyta och 7 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2 453 kvm. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten var under år 2014 fullvärdeförsäkrad genom If försäkringar. Från och med 1 februari 2015 är fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

Värmepump havererade i februari, byttes

Mycket av gammal dokumentation har flyttats från pärmar till en webbportal för styrelsemedlemmarna

3st fläktar som reglerar ventilationen gick sönder i mars, byttes

Efter räkenskapsåret

Byte av försäkringsbolag till Vardia, en besparing på ca 30% per år

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Tak	2011
Ventilation	2011
Trapphus	2013

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Nya portar	2016	oviss ännu
Fasadrenovering innergård	2016/2017	oviss ännu

Medlemsinformation

Fastigheten består av 47 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
TeliaSonera Mobile Networks AB	7 kvm	2016-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

T.o.m 2014-05-21

Niklas Elgmo	Ordförande
Marie Sunnanvik	Kassör
Maria Mitell	Sekreterare
Alexander Burton	Ledamot
Monica Norberg	Ledamot
Henriette Barkvoll Holsta	Ledamot
Johan Anderekt	Suppleant

Sammansättning från 2014-05-22

Maria Mitell	Ordförande
Alexander Burton	Kassör
Claes Hielte	Sekreterare
Christer Wallinder	Ledamot
Jeanette Wallinder	Ledamot
Katja Åkerberg	Ledamot
Monica Norberg	Suppleant
Astrid Lindén	Suppleant

Revisor har varit Kari Korpelainen Lundewalls Revision & Redovisning..

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Maria Mitell, Claes Hielte, Astrid Lindén.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit, 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 41 178 000 kr varav 23 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 40 800 000 kr samt lokaler 378 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 214 568	1 217 308	1 209 838	1 069 712
Resultat efter finansiella poster	-99 203	-90 683	-85 455	-200 181
Soliditet (%)	4	6	9	10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	572	572	572	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 522	2 522	2 012	2 012
Elkostnad/kvm totalyta	12	13	15	18
Värmekostnad/kvm totalyta	163	174	173	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	28	19	20
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	16	16	16	15

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-938 954
reservering yttre fond	-31 080
årets förlust	-99 203
	-1 069 237
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 069 237

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 214 568	1 217 308
Summa rörelseintäkter		1 214 568	1 217 308
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-825 094	-806 917
Övriga externa kostnader	3	-96 052	-103 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 216	-284 216
Summa rörelsekostnader		-1 205 362	-1 194 672
Rörelseresultat		9 206	22 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 344	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 753	-115 639
Summa finansiella poster		-108 409	-113 319
Resultat efter finansiella poster		-99 203	-90 683
Resultat före skatt		-99 203	-90 683
Årets resultat		-99 203	-90 683

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 257 105	4 534 168
Inventarier, verktyg och installationer	5	100 144	107 297
Summa materiella anläggningstillgångar		4 357 249	4 641 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		4 358 849	4 643 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		97 369	135 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 481	35 943
Summa kortfristiga fordringar		152 850	171 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		868 547	659 892
Summa kassa och bank		868 547	659 892
Summa omsättningstillgångar		1 021 397	831 089
SUMMA TILLGÅNGAR		5 380 246	5 474 154

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		856 050	856 050
Fond för yttre underhåll		373 465	342 385
Övriga fonder		79 590	66 480
Summa bundet eget kapital		1 309 105	1 264 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-970 034	-848 271
Årets resultat		-99 203	-90 683
Summa fritt eget kapital		-1 069 237	-938 954
Summa eget kapital		239 868	325 961
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 950 000	4 950 000
Summa långfristiga skulder		4 950 000	4 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 009	38 492
Förutbetalda avgifter och hyror		83 135	89 844
Upplupna kostnader	9	76 234	69 857
Summa kortfristiga skulder		190 378	198 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 380 246	5 474 154

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 950 000	4 950 000
Summa ställda säkerheter	4 950 000	4 950 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 203	-90 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		284 216	284 216
Betald skatt		37 885	-7 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		222 898	185 788
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 538	-657
Förändring av leverantörsskulder		-7 483	-54 218
Förändring av kortfristiga skulder		-332	-12 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		195 545	118 135
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-918 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-918 875
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		0	1 000 000
Balkongfond		13 110	12 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 110	1 012 480
Årets kassaflöde		208 655	211 740
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		659 892	448 151
Likvida medel vid årets slut		868 547	659 891

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Stambyte	2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Takrenovering	10,00 %
Fönsterrenovering	5,00 %
Ventilation	10,00 %
Bredband	5,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 122 650	1 121 537
Hysesintäkter lokaler	74 822	74 868
Påminnelseavgift	300	200
Pantförskrivningsavgift	5 330	3 995
Överlåtelseavgift	7 770	6 678
Öres- och kronutjämning	32	34
Försäkringsersättning	0	1 022
Återbetaln. all Framtid	3 664	3 468
Övriga rörelseintäkter	0	5 506
	1 214 568	1 217 308

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Städning grundavtal	41 806	30 312
Städning extradebiteringar	6 265	8 230
Övr besiktn/kontroll	6 665	5 390
Serviceavtal	4 776	2 388
Tvättstuga	1 438	1 582
Trapphus	708	1 772
Soprum	0	15 156
Dörrar och lås	7 251	3 513
VA	25 176	0
Ventilation	20 182	4 638
EI	0	3 980
Portar	0	3 081
Tak	5 637	0
Gård	10 911	868
Vattenskada	4 500	0
Övriga rep./underhåll	0	1 022
Elavgifter	23 392	25 770
Uppvärmning	321 966	343 173
Vatten	51 753	55 812
Sophämtning	36 032	33 220
Grovsopor	9 348	13 868
Fastighetsförsäkring	60 080	52 210
Självrisker	0	15 000
Kabel-tv	44 184	43 238
Bredband	82 044	82 044
Fastighetsskatt	3 780	3 780
Kommunal fastighetsavgift	57 199	56 870
	825 093	806 917

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	3 294	11 062
Förbrukningsmaterial	5 330	1 364
Hemsida	1 108	1 098
Administration, kontorsmateriel	2 474	1 643
Styrelseomkostnader	5 800	4 818
Revisionsarvode extern revisor	14 703	11 125
Möteskostnader	200	400
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 920	53 920
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 173	3 000
Konsultarvoden	0	2 750
Bankkostnader	2 800	4 484
Juridisk konsultation	0	2 875
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 000
	96 052	103 539

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 521 846	5 602 971
Inköp	0	918 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 521 846	6 521 846
Ingående avskrivningar	-2 653 825	-2 376 762
Årets avskrivningar	-277 063	-277 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 930 888	-2 653 825
Utgående redovisat värde	3 590 958	3 868 021
Taxeringsvärden byggnader	18 178 000	18 178 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	41 178 000	41 178 000
Bokfört värde byggnader	3 590 958	3 868 021
Bokfört värde mark	666 146	666 146
	4 257 104	4 534 167

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 062	143 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 062	143 062
Ingående avskrivningar	-35 765	-28 612
Årets avskrivningar	-7 153	-7 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 918	-35 765
Utgående redovisat värde	100 144	107 297

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	5 063	4 386
Förutbetald kabel-TV	11 177	11 046
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 480	0
Förutbetalt bredband	20 511	20 511
Förutbetalt medlemskap	5 250	0
	55 481	35 943

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	856 050	342 385	66 480	-848 271	-90 683
Reservering yttre fond		31 080		-31 080	
Reservering balkongfond			13 110		
Disposition av föregående års resultat:				-90 683	90 683
Årets resultat					-99 203
Belopp vid årets utgång	856 050	373 465	79 590	-970 034	-99 203

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	1,82	3 mån rörligt	3 950 000	3 950 000
Swedbank Hypotek	2,03	3 mån rörligt	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	2,07	3 mån rörligt	500 000	500 000
			4 950 000	4 950 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 000
Upplupen kostnad vatten	2 282	2 138
Upplupen kostnad el	2 817	2 447
Upplupen kostnad värme	50 295	45 309
Upplupen räntekostnad	3 370	5 893
Upplupen kostnad sopor	469	1 069
Upplupen kostnad städning	4 000	0
	76 233	69 856

Stockholm den 13 / 4 2015

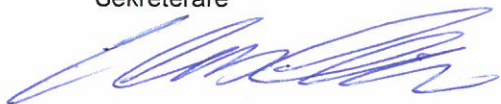
Maria Mitell
Ordförande



Alexander Burton
Kassör



Claes Hielte
Sekreterare



Christer Wallinder
Ledamot



Jeanette Wallinder
Ledamot



Katja Åkerberg
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2015



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 2015



Kari Korpelainen
Godkänd revisor