

Årsredovisning

för

BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter, påskrifter	8-14



Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 haft följande sammansättning:

	vald till stämman
Bo Loverfelt	ordförande 2014
James Ellis	ledamot 2015
Magnus Ström	ledamot 2014
Helena Forsberg	ledamot 2015
Daniel Grolander	ledamot 2015
Mia Söderberg	suppleant 2015
Michael Karathanasis	suppleant 2014
Lars Lundberg	suppleant flyttat dec 2013

Styrelsen har under 2013 haft nio protokollförda möten samt ett extra möte. Ett konstituerande möte samt flera temamöten i olika arbetsgrupper.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Percy Feiff, Företagsrevision i Uppsala.

Valberedning

Till valberedning valdes Susanne Ellis, Marie Kviberg, Ann-Christine Lindholm och Leif Strand.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelse ledamöter i förening.

Anställda

Föreningen har vid årets slut inga anställda. Till styrelsen har arvode reserverats med två prisbasbelopp lika med 88.800 kr.

Ekonomisk och admin. Förvaltning

Föreningen har avtal med Upplands Företagsförvaltning KB.

Teknisk Förvaltning

Daglig skötsel och rondering i egen regi (Jim Ellis). Städkompaniet för städning. City Hiss för hissarna. Sita och Trafikkontoret för renhållning. ComHem för kabelTV. Ownit för bredband. Osterman Elektriska AB för elarbeten. Hägerstens VVS för rör och VVS. Punctum Lås och Larm AB för passersystem.

Anlitade kompetenser

Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall för avtals-, fastighets- och borätt. Fastighetsägarna i Stockholm för rådgivning och förhandlingsservice med Hyresgästföreningen. Projektansvar AB, Per-Åke Persson för fastighetsteknik, underhållsplan, upphandlingar, besiktningar och problemlösningar. Kongregator Juridik AB, Mats Brännberg för lokalhyresavtal.

Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och sanering av ohyra.														
Fastigheten	Föreningen förvärvade per 2008-10-03 fastigheten från AB Stockholmshem. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med adress Arbetargatan 26-28 på Kungsholmen i Stockholms kommun.														
Lägenheter	Fastigheten rymmer 74 bostadslägenheter med 4 973 kvm boyta. Av dessa är 70 bostadsrätter med 4 661 kvm boyta och 4 är hyresrätter med 312 kvm boyta.														
Lokaler	Fastigheten rymmer drygt 630 kvm lokaler. Föreningen disponerar ca. 140 kvm för egna ändamål. Gästrum, toalett, förråd, tvättstuga, styrelserum och kontor. Övriga 491 kvm var vid årets början uthyrda till : Kungsholmens Stadsdelsnämnd = 269 kvm Förskolan Knoppen. Stockholms Stads Utbildningsförvaltning = 156 kvm - fritidshem. Lansredovisning = 66 kvm - redovisningsbyrå.														
Garage	Föreningen hyr ut parkeringsverksamheten till Stockholm Parkering AB. P-platser 1 471 kvm samt ett förråd på 65 kvm.														
Total använd yta	5 603 kvm plus garage 1 536 = 7 139 kvm.														
Överlåtelse	Under året har tretton lägenheter sålts, varav tre av föreningen (före detta hyreslägenheter). Snittpriset per kvm blev 55 506 kr. Det är en uppgång med nästan 2% mot 2012 (54 532 kr per kvm).														
Nyckeltal	<table><tr><td>Årsavgifter per kvm/år bostadsrätter (genomsnitt)</td><td>448 kr (448)</td></tr><tr><td>Elkostnad per kvm ovan mark</td><td>33 kr (37)</td></tr><tr><td>Värmekostnad - " -</td><td>179 kr (182)</td></tr><tr><td>Vattenkostnad per totala kvm</td><td>12 kr (13)</td></tr><tr><td>Låneskuld per kvm yta bostadsrätt</td><td>6 436 kr (8 519)</td></tr><tr><td>Räntekostnad - " -</td><td>239 kr (310)</td></tr><tr><td>Totalkostnad - " -</td><td>899 kr (896)</td></tr></table>	Årsavgifter per kvm/år bostadsrätter (genomsnitt)	448 kr (448)	Elkostnad per kvm ovan mark	33 kr (37)	Värmekostnad - " -	179 kr (182)	Vattenkostnad per totala kvm	12 kr (13)	Låneskuld per kvm yta bostadsrätt	6 436 kr (8 519)	Räntekostnad - " -	239 kr (310)	Totalkostnad - " -	899 kr (896)
Årsavgifter per kvm/år bostadsrätter (genomsnitt)	448 kr (448)														
Elkostnad per kvm ovan mark	33 kr (37)														
Värmekostnad - " -	179 kr (182)														
Vattenkostnad per totala kvm	12 kr (13)														
Låneskuld per kvm yta bostadsrätt	6 436 kr (8 519)														
Räntekostnad - " -	239 kr (310)														
Totalkostnad - " -	899 kr (896)														
Väsentliga händelser	<p>2013 blev minst sagt ett dynamiskt år. Mest i positiv bemärkelse.</p> <p>Vi har fortsatt att betala av lån (9Mkr) och skulden är nu 30 Mkr mot ursprungliga 62 Mkr. Två av lokalhyresgästerna flyttade ut. Fd fritidshemmet totalrenoveras och hyrs ut. Kontoret i 28 C görs om till bostad och säljs som BR.</p> <p>Parkeringsbolaget som har hyrt garaget är uppsagda för avflyttning och vi kommer att ta hand om den verksamheten själva.</p> <p>Vårt fokus på SÄKERHET vidareutvecklades till insatser för att förebygga uppkomst och spridning av bränder. Även att minimera skador om det ändå händer. Inom säkerhetsarbetet ryms inköpet av hjärtstartaren. Knoppen är en av de första eller till och med först av Brf-er i Sverige med detta.</p> <p>Vi har tyvärr haft stora kostnader för vattenskador.</p>														



**Väsentliga
händelser per
arbetsgrupp**

Redovisas i kommande Knoppen Nytt

**Framtida
utveckling**

- " -

**Prioriterade
Områden**

- " -

Vision

- " -

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 827 421
årets förlust	-865 149
	-5 692 570

behandlas så att

*omföring till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

346 527
-6 039 097
-5 692 570

*Enligt föreningens stadgar.

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

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "NG" and "AF".

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	3 962 811 3 962 811	4 096 470 4 096 470
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 007 472	-2 582 626
Personalkostnader	3	-100 464	-99 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-633 870	-573 152
		-3 741 806	-3 255 547
Rörelseresultat		221 005	840 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	26 021	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 112 175	-1 419 530
		-1 086 154	-1 419 530
Resultat efter finansiella poster		-865 149	-578 607
Resultat före skatt		-865 149	-578 607
Årets resultat		-865 149	-578 607

Mg
PK
H

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	150 396 432	150 051 644
Inventarier, verktyg och installationer	8	63 552	80 352
		150 459 984	150 131 996
Summa anläggningstillgångar		150 459 984	150 131 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	148
Övriga fordringar	9	224 681	220 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 936	122 633
		349 617	343 572
<i>Kassa och bank</i>	11	7 218 824	6 021 873
Summa omsättningstillgångar		7 568 441	6 365 445
SUMMA TILLGÅNGAR		158 028 425	156 497 441

NG BK
FR AS

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		114 686 391	109 219 191
Fond för yttre underhåll		1 246 632	914 190
Upplåtelseavgifter		16 702 341	10 543 242
		132 635 364	120 676 623
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 827 421	-3 916 372
Årets resultat		-865 149	-578 607
		-5 692 570	-4 494 979
Summa eget kapital		126 942 794	116 181 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 000 000	39 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 945	207 580
Aktuella skatteskulder	14	432 415	430 971
Övriga kortfristiga skulder	15	67 440	100 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	490 831	576 802
Summa kortfristiga skulder		1 085 631	1 315 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 028 425	156 497 441
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
		62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Må", "R", and "AF".

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Upplåtelseavgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut sk upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse. Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital. I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, d.v.s. kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot eget kapital.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Aktuella skatter

Fastighetskatt och fastighetsavgift

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.



Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 041 137	1 948 729
Hyror lokaler	1 488 992	1 586 636
Hysesintäkter	369 896	503 898
Övriga intäkter	15 680	14 325
Intäkter från servitut	9 823	9 758
Intäkter Gästrum	10 350	10 950
fakturerade elIntäkter	26 933	22 174
	3 962 811	4 096 470

MG ~~ZL~~
DZ KF

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Lokalhyra	2 700	0
El	184 489	204 779
Värme	1 004 633	1 017 214
Vatten och avlopp	87 404	93 658
Fastighetskatt/-fastighetsavgift	214 630	217 785
Fastighetsavg. tax 2012	0	-1 302
Fastighetsförsäkring	56 667	52 907
Kabel-TV	19 202	19 124
Anslutningsnät: STOKAB	27 924	27 924
Bredband	114 534	115 578
Renhållning	40 317	48 500
Städning	84 169	89 458
Drift	50 656	48 943
Fastighetsskötsel	28 020	11 902
Kostnad entremattor	12 929	12 186
Rep och underhåll fastighet	170 446	274 733
Reparation och underhåll hissar	37 961	93 890
Reparationer maskiner	1 891	5 596
Kostnad vattenskada	238 824	0
Servicekontrakt	18 583	24 448
Porto, kopior mm	7 633	5 206
Diverse omkostnader	23 654	17 289
Ekonomisk förvaltning	81 353	83 269
Övr fastighetskostnader	73 892	60 924
OVK besiktning	0	41 735
Telefoni	8 294	7 398
Revisionsarvode	9 574	9 482
Konsultarvoden	110 046	0
Projektansvar AB: genomgång av fastighet	297 047	0
	3 007 472	2 582 626

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden och kostnadsersättningar	85 000	85 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 464	14 169
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 464	99 769

NA
DK
DK

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Garage	10 %
Inventarier, och installationer	10-20 %
Målning, rep. av fönsterbågar och anläggning av gården	15 %
Installation av bredband	10 %
Övrig renovering	4-10 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	26 021	0
	26 021	0

Not 6 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	1 112 175	1 419 530
	1 112 175	1 419 530

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	72 990 923	72 990 923
Mark	75 970 143	75 970 143
Aktiverade renoveringskostnader	4 069 164	3 107 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 030 230	152 068 372
Ingående avskrivningar	-2 016 728	-1 460 408
Årets avskrivningar byggnad	-364 900	-364 900
Årets avskrivningar renovering	-215 170	-154 491
Årets avskrivningar install. bredband	-37 000	-36 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 633 798	-2 016 728
Utgående redovisat värde	150 396 432	150 051 644
Taxeringsvärden byggnader	54 200 000	52 200 000
Taxeringsvärden mark	61 309 000	58 614 000
	115 509 000	110 814 000

MG
RR
IF

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 594	85 432
Inköp av nytt torkskåp	0	41 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 594	126 594
Ingående avskrivningar	-46 242	-29 410
Årets avskrivningar	-16 800	-16 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 042	-46 242
Utgående redovisat värde	63 552	80 352

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Saldo: föreningens skattekonto	224 681	218 731
Övr kortfristiga fordr	0	2 060
	224 681	220 791

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Brandkontoret Fastighetsförsäkring t.o.m. 2014-09-30	44 952	41 683
ComHem kv-1 2014	4 800	4 798
Upplands Företagsförvaltning kv-1 2014	19 080	19 080
Stockholms Stads Parkerings AB: Upplupen elförbrukning kv-4 2013	7 538	6 986
Brf Knoppen: Upplupen Vattenavstängningar/ nyckelar + övrigt	226	700
Brf Knoppen: Upplupen Hyra gästrum	4 650	6 000
Brf Knoppen: Upplupen Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift	1 325	1 760
AB City Hiss kv-1 2014	4 406	4 312
Stokab kv-1 2014	6 981	6 981
Ownit kv-1 2014	28 503	29 025
Retroaktiv årsavgift	1 099	1 209
Loopia; Knoppen 15.se t.o.m. 2015-02-11	99	99
Space2u, domänförnyelse (5 år)	1 277	0
	124 936	122 633

MG BR
BR HF

Not 11 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Konto HB	4 192 803	6 021 873
Checkkonto HB	3 026 021	0
	7 218 824	6 021 873

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 219 191	10 543 242	914 190	-3 916 372	-578 607
*Ökning av insatskapital	5 467 200	6 159 099			
Disposition av föregående års resultat:			332 442	-911 049	578 607
Årets resultat					-865 149
Belopp vid årets utgång	114 686 391	16 702 341	1 246 632	-4 827 421	-865 149

* Tre lägenheter som tidigare upplåtits med hyresrätt har sålts och upplåts nu med bostadsrätt.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2,830	f.f 2015-09	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,440	f.f 2015-09	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,840	f.f 2018-09	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	-	-	0	9 000 000
			30 000 000	39 000 000

NG
DG
BF

Not 14 Aktuell skatteskuld

	2013-12-31
Beräknad fastighetsavgift skatt 2014	89 540
Beräknad fastighetsskatt skatt 2014	125 090
Slutlig skatt 2013 års taxering	217 785
	432 415

Föregående år

	2012-12-31
Beräknad fastighetsavgift 2013 års taxering	99 645
Beräknad fastighetsskatt 2013 års taxering	118 140
Slutlig skatt 2012 års taxering	213 186
	430 971

Termen taxeringsår slopas från och med året efter beskattningsåret 2013. Året efter beskattningsåret benämns fortsättningsvis (skatt).

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkn sociala avgifter	15 000	15 000
Momsskuld kv 4-2013	52 440	85 444
	67 440	100 444

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	50 069	57 463
Upplupna utgiftsräntor	190 733	235 000
Sita (upplupen kostnad)	3 157	3 147
Fortum Värme (upplupen kostnad)	132 585	166 489
Fortum El (upplupen kostnad)	7 040	5 869
Diverse utlägg (upplupen kostnad)	3 636	5 898
Upplupet revisionarvode	10 000	10 000
upplupet styrelsearvode	50 000	50 000
Dygnet runt service (upplupen kostnad)	0	2 613
Skellefteå kraft, el (upplupen kostnad)	9 622	10 937
Solna högtrycksspolning (upplupen kostnad)	0	13 305
Envac (upplupen kostnad)	0	9 846
Stockholm vatten: vatten & avlopp (upplupen kostnad)	10 673	5 925
Cellip; telefoni (upplupen kostnad)	368	310
Kongregator juridik (upplupen kostnad)	21 600	0
Hägerstens vvs (upplupen kostnad)	1 348	0
	490 831	576 802

NG
DE
FA
AF

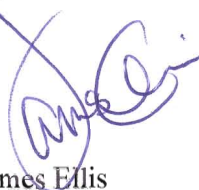
Stockholm den 14 / 4 2014.



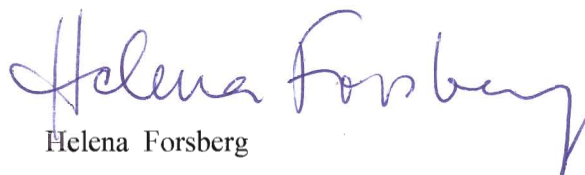
Bo Loverfelt



Magnus Ström



James Ellis



Helena Forsberg



Daniel Grolander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2014.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

