

Årsredovisning
för
BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2009

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-12

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-27 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Loverfelt	ordförande	2011
Gun Forssell	ledamot	2011
AnnChristine Lindholm	ledamot	2010
Andreas Melchert	ledamot	2010
Ingela Norelid	ledamot	2010
Joula Edgardh	suppleant	2010
James Ellis	suppleant	2010
Stefan Lindblom	suppleant	2010

Styrelsen har under 2009 haft 12 protokollförda möten, ett arbetsmöte samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lars Ehlesjö.
Till intern revisor valdes Henrik Persson.

Valberedning

Till valberedning valdes Susann Ellis, Ulla Sandström och Kerstin Cantillana.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Anställda

Föreningen har vid årets slut inga anställda. Under första kvartalet var en husvård anställd. Till styrelsen har arvode reserverats med kr 50 000.

Ek och adm förvaltning

Föreningen har avtal med Upplands Företagsförvaltning HB, Annika Laurin.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Biosolv för fastighetsskötsel, Renab för städning, Ekmans Hissar för hissar, Sita och Bodab för renhållning, Comhem för Kabel-TV.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Stockholms Stads Brandför-säkringskontor. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och sanering av ohyra. Särskild tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare är genom föreningen avtalad med IF.

Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2008-10-03 fastigheten från AB Stockholmshem. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med adress Arbetargatan 28 på Kungsholmen i Stockholms kommun.

- Lägenheter** Fastigheten rymmer 74 bostadslägenheter med 4 973 kvm boyta. Av dessa är 61 bostadsrätter med 4 046 kvm boyta och 13 är hyresrätter med 927 kvm boyta.
- Lokaler** Fastigheten rymmer 532 kvm lokaler. Föreningen disponerar 20 kvm för egna ändamål. Övriga 512 kvm är uthyrda. Antal uthyrda lokaler är fyra: Posten Företagscenter (269 kvm), ett fritidshem (Stockholms stad 156 kvm), en redovisningsbyrå (66 kvm) och ett måleriföretag (21 kvm).
- Garage** Föreningen hyr ut garage på 1 536 kvm (p-platser 1 471 kvm och lager 65 kvm) till Stockholm Parkering AB.
- Överlåtelser** Under året har åtta lägenheter sålts, varav en av föreningen (en före detta lokal), till ett snittpris på 41 816 kr per kvm. Två försäljningar under 4Q 2008 gav ett snittpris 37 500 kr per kvm. Åtta försäljningar hittills under 2010 har gett ett snittpris på 48 227 kr per kvm.
- Nyckeltal**
- | | |
|---|----------|
| Årsavgifter per kvm/år bostadsrätter (genomsnitt) | 448 kr |
| Årshyra per kvm/ år hyresrätter (genomsnitt) | 936 kr |
| Elkostnad per kvm boyta | 48 kr |
| Värmekostnad per kvm boyta | 194 kr |
| Låneskuld per kvm yta bostadsrätt | 15 324kr |
- Väsentliga händelser** 2009 var det första helåret som föreningen ägde och förvaltrade fastigheten. Intensivt arbete gav många lärdomar och erfarenheter.
- 2009**
- Den nya styrelsen organiserade sig i grupper med specifika ansvarsområden för ett effektivare arbete.
 - Flera avtal om tjänster och leveranser som tecknades vid förvärvet i oktober 2008 sades upp och nya partners knöts till föreningen. Detta ledde till nytt försäkringsbolag, städbolag och ny fastighetsskötare.
 - Arbetet med en ny och trivsammare gård påbörjades.
 - Ett gästrum skapades och hyrdes ut till medlemmar och hyresgäster under hösten. Detta utnyttjades vid nitton tillfällen under årets sista tretton veckor.
 - En hemsida skapades www.knoppen15.se. Den har fått stor uppmärksamhet och är under kontinuerlig utveckling.
 - Första numret av nyhetsbrevet Knoppen Nytt kom ut.
 - Lånevillkoren förbättrades efter förhandlingar med SBAB.
 - En lokal omvandlades till bostad och såldes i slutet av året.
 - Höststädning och glöggparty var uppskattade möten för de boende.

ds

2010

-I början av januari amorterades lån med 12 Mkr ned till 50 Mkr.

-Tre hyresgäster har sagt upp kontrakten. Sammanlagt 196 kvm (en 3a - 82 kvm, 2a - 68 kvm, 1a - 46 kvm) går ut till försäljning från maj månad.

-Bygglov för balkonger till 44 lägenheter är beviljat. Detaljer skall presenteras och intresset skall fastställas. Beslut om eventuell byggstart skall tas av medlemmarna på årsstämma eller en extra stämma.

**Framtida
utveckling**

Som ny fastighetsägare behöver vi göra en solid underhållsplan. En plan gjordes inför köpet. Den ska revideras och vara klar under tredje kvartalet 2010.

**Prioriterade
fokusområden**

Ekonomi - lånebild och räntevillkor, allmän kostnadskontroll samt kraftig reduktion av el- och uppvärmningskostnader.
Miljö - el och uppvärmning, vattenförbrukning, sop- och avfallshantering.
Information till medlemmarna och engagemang från medlemmarna.
Trivsel, trygghet och säkerhet.

Vision

Brf Knoppen 15 skall vara en av de bästa boplatserna på Kungsholmen vad gäller trivsel, miljö, trygghet, ekonomi och värdeökning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-774 684
årets förlust	-1 119 718
	-1 894 402

behandlas så att

till fond för yttre underhåll omföres	249 306
i ny räkning överföres	-2 143 708
	-1 894 402

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



Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	4 039 588 4 039 588	1 008 322 1 008 322
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 280 067	-689 857
Personalkostnader	3	-98 057	-98 621
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-405 749 -2 783 873	-174 470 -962 948
Rörelseresultat		1 255 715	45 374
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	302 460	89 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 598 346 -2 295 886	-899 057 -809 727
Resultat efter finansiella poster		-1 040 171	-764 353
Resultat före skatt		-1 040 171	-764 353
Statlig skatt		-79 547	-24 925
Årets resultat		-1 119 718	-789 278

doz

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	148 944 243	145 489 081
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 388	0
		148 977 631	145 489 081

Summa anläggningstillgångar

148 977 631 **145 489 081**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 478	0
Övriga fordringar	8	14 422	16 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 146	97 507
		76 046	114 134

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	11 349 716	6 001 005
		11 349 716	6 001 005

Kassa och bank

		3 042 427	4 213 390
Summa omsättningstillgångar		14 468 189	10 328 529

SUMMA TILLGÅNGAR

163 445 820 **155 817 610**

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

99 333 294

94 240 559

Upplåtelseavgifter

3 186 627

0

102 519 921

94 240 559

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-774 684

14 593

Årets resultat

-1 119 718

-789 278

-1 894 402

-774 685

Summa eget kapital

100 625 519

93 465 874

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

62 000 000

62 000 000

Summa långfristiga skulder

62 000 000

62 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

109 564

65 675

Aktuella skatteskulder

299 620

24 925

Övriga kortfristiga skulder

13

92 049

34 183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

319 068

226 953

Summa kortfristiga skulder

820 301

351 736

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 445 820

155 817 610

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

62 000 000

62 000 000

62 000 000

62 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Garage	10
-Övrig renovering	4
-Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning från 1 januari 2009 med 26,3 %. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2009. (28%).

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2009	2008
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	1 758 222	279 219
Hyror lokaler	1 411 175	350 061
Hysesintäkter	868 083	378 792
Övriga intäkter	2 108	250
	4 039 588	1 008 322

Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Lokalhyra	0	6 250
Belysning	237 407	63 574
Värme	964 923	283 798
Vatten och avlopp	84 520	22 168
Fastighetsskatt	195 148	46 107
Fastighetsförsäkring	58 417	14 829
Kabel-TV	17 581	4 181
Renhållning	44 414	8 755
Städning	83 181	19 419
Drift	66 996	16 080
Fastighetsskötsel	43 411	12 009
Kostnad entremattor	15 638	3 822
Rep och underhåll fastighet	110 706	66 236
Reparationer hissar	69 996	0
Reparationer maskiner	10 227	6 204
Energideklaration	21 481	0
Servicekontrakt	25 697	8 906
Yttre miljö	8 283	0
Porto, kopior mm	7 912	4 961
Diverse omkostnader	31 786	16 512
Ekonomisk förvaltning	74 015	23 937
Övr fastighetskostnader	40 737	2 315
Förbrukningsinventarier	26 567	30 543
Förbrukningsmaterial	6 899	19 251
Revisionsarvode	13 503	10 000
Konsultarvoden	20 622	0
	2 280 067	689 857

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2009	2008
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	50 000	49 998
Övriga anställda	29 997	30 000
	79 997	79 998
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 060	18 623
	18 060	18 623
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	98 057	98 621

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter	302 460	89 029
Räntebidrag	0	301
	302 460	89 330

Not 5 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader	2 598 346	899 057
	2 598 346	899 057



Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	72 990 923	71 375 137
Mark	75 970 143	74 288 414
Renovering garageinfart	171 671	0
Renovering gårdsplan	183 518	0
Renovering fastighet	199 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 516 115	145 663 551
Ingående avskrivningar	-174 470	0
Årets avskrivningar	-397 402	-174 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-571 872	-174 470
Utgående redovisat värde	148 944 243	145 489 081
Taxeringsvärden byggnader	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärden mark	42 502 000	42 502 000
	83 102 000	83 102 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	41 735	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 735	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 347	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 347	0
Utgående redovisat värde	33 388	0

Not 8 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Avräkning skatter och avgifter	11 057	0
Momsfordran	0	16 627
Övr kortfristiga fordr	3 365	0
	14 422	16 627

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	41 795	44 486
ComHem	4 351	4 415
Upplupna ränteintäkter	0	48 606
	46 146	97 507

Not 10 Skandiabanken

	2009-12-31	2008-12-31
Fasträntekonto	11 349 716	6 001 005
	11 349 716	6 001 005

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 240 559		14 593	-789 278
Ökning av insatskapital	5 092 735	3 186 627		
Disposition av föregåendeårs resultat:			-789 278	789 278
Årets resultat				-1 119 718
Belopp vid årets utgång	99 333 294	3 186 627	-774 685	-1 119 718

Not 12 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Bindningstid
SBAB	5,52%	34 000 000 kr	2010-10-13
SBAB	1,25%	14 000 000 kr	2010-01-08
SBAB	1,25%	14 000 000 kr	2010-01-08
<u>Skuldsaldo 2009-12-31</u>		<u>62 000 000 kr</u>	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Personalens källskatt	0	17 550
Avräkn sociala avgifter	15 000	16 633
Övr kortfr skulder	8 228	0
Momsskuld	68 821	0
	92 049	34 183

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	100 402	71 820
Övr interimsskulder	218 666	155 133
	319 068	226 953

Stockholm den 10/5 2010.


Bo Loverfelt


Gun Forsell

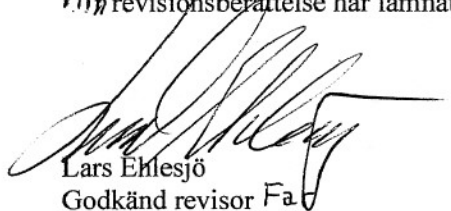

Ann Christine Lindholm


Andreas Melchert


Ingela Norelid

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2010.


Lars Ehlesjö
Godkänd revisor Fa

REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Knoppen 15
769603-6990

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Knoppen 15 för räkenskapsåret 090101 - 091231.

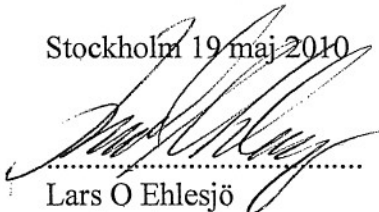
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 19 maj 2010



Lars O Ehlesjö
Godkänd revisor Far