

Årsredovisning
för
BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2010

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter, påskrifter	9-13

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-26 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Loverfelt	ordförande	2011
AnnChristine Lindholm	ledamot	2012
Andreas Melchert	ledamot	2011
James Ellis	ledamot	2012
Stefan Lindblom	suppleant	2011
Magnus Claesson	suppleant	2011

Styrelsen har under 2010 haft 11 protokollförda möten och ett konstituerande möte.

Revisorer

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

Valberedning

Till valberedning valdes Susann Ellis, Lars Lundberg, Stefan Wahlström, Henrik Persson och Leif Strand.

Firmatecknare

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

Anställda

Föreningen har vid årets slut inga anställda. Till styrelsen har arvode reserverats med kr 50 000.

Ek och adm förvaltning

Föreningen har avtal med Upplands Företagsförvaltning HB, Annika Laurin.

Teknisk

Föreningen har avtal med Biosolv för fastighetsskötsel under första halvåret och därefter i egen regi, Renab för städning, Ekmans Hissar för hissar som i slutet av året ersattes av City Hiss, Sita och Bodab (ersatt av Trafikkontoret i slutet av året) för renhållning, Comhem för Kabel-TV.

Försäkringar

Föreningens fastighet 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 64 bostadsrätter med 4241 kvm boyta och 10 är hyresrätter med 732 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.		
Överlåtelse	Under året har nitton lägenheter sålts, varav tre av föreningen (före detta hyreslägenheter), till ett snittpris på 48 724 kr per kvm. Detta är en uppgång på nästan 17 % mot 2009 (41 806 kr per kvm). Sex försäljningar under 2011 har gett ett snittpris på 58 068 kr per kvm, en uppgång på > 19 % hittills under året.		
Nyckeltal	Årsavgifter per kvm/år bostadsrätter (genomsnitt)	448 kr	(448)
	Årshyra per kvm/ år hyresrätter (genomsnitt)	976 kr	(936)
	Elkostnad per kvm ovan mark yta (bostad + lokal)	41 kr	(43)
	Värmekostnad per kvm "-"	194 kr	(176)
	Låneskuld per kvm yta bostadsrätt	10 139 kr	(15 324)

Tidigare har vi redovisat el- och värmekostnad i kr/ kvm boyta. Nu redovisas kostnaden per kvm inklusive uthyrda lokaler ovan mark.

HA
KCP
Q
all

**Väsentliga
händelser**

2010 var det andra helåret som föreningen ägde och förvaltade fastigheten. Från att ha varit i **start- och utvecklingsfas** föregående år kännetecknades 2010 mera av **fortsatt utveckling** i styrelsearbetet och fastigheten. Detta är ledstjärnan även under 2011.

2010

-Styrelsen fortsatte med inriktningen att fördela ansvars- och arbetsområden mellan ledamöter och suppleanter.

- Byten av några samarbetspartners : City Hiss ersatte Ekmans för hissarna. Trafikkontoret direkt utan mellanhanden BODAB för sophämtningen. Dessa åtgärder ger oss bättre pris prestanda. För fastighetstillsynen kunde Biosolv ej fortsätta och vi löser uppgiften i egen regi.
- Efter bred upphandling av långgivare valdes Handelsbanken, som ersatte SBAB, med offensiva rabatter och utmärkt lyhördhet. Våra lån är fördelade med 13 Mkr "rörligt", 8 Mkr på 3 år till 2.87 %, 10 Mkr på 5 år till 3.44 % och 12 Mkr på 8 år till 3.84 %.
- Amortering av lån från 50 Mkr till 43 Mkr
- Omförhandling av avtalet med Stockholm Parkering med väsentligt förbättrad ekonomi.
- Mycket förmånlig uppgörelse med Posten Företagscenter i december.
- Extra isolering under alla yttertaken.
- Sanering av pannrummet och borttagning av oljetankar.
- Underhållsplanen är etablerad.
- Nya planteringar och växter på gården.
- Introduktionsprogram för nya medlemmar startades.

2011

- Avtal med Kungsholmens Stadsdelsnämnd om att hyra fd Postlokalen. Inflyttning mars och verksamheten "Förskolan Knoppen" öppnade i april.
- Arbetsgrupp med sex medlemmar bildad för att ta fram beslutsunderlag för byggande av nya balkonger.

Framtida utveckling Söka ett bättre alternativ till Fortum fjärrvärme.

Prioriterade fokusområden Ekonomi - allmän kostnadskontroll samt reducering av el- och uppvärmnings kostnaderna.
Miljö - vattenförbrukning, sop- och avfallshantering.
Information - till medlemmar och hyresgäster.
Engagemang och delaktighet "stödgrupper" där de boende bidrager utan att behöva ta styrelseansvar.
Trivsel - yttre och inre miljö.
Trygghet och säkerhet - flera åtgärder

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 143 708
årets förlust	-954 722

-3 098 430

behandlas så att

till fond för yttre underhåll omförs	332 442
i ny räkning överföres	-3 430 872

-3 098 430

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 058 349 4 058 349	4 039 588 4 039 588
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 591 566	-2 280 067
Personalkostnader	3	-71 834	-98 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 818	-405 749
		-3 078 218	-2 783 873
Rörelseresultat		980 131	1 255 715
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	222	302 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 935 075	-2 598 346
		-1 934 853	-2 295 886
Resultat efter finansiella poster		-954 722	-1 040 171
Resultat före skatt		-954 722	-1 040 171
Statlig skatt		0	-79 547
Årets resultat		-954 722	-1 119 718



Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

148 764 499

148 944 243

Inventarier, verktyg och installationer

7

25 041

33 388

148 789 540

148 977 631

Summa anläggningstillgångar

148 789 540

148 977 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

65 890

15 478

Övriga fordringar

8

309 771

14 422

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

195 864

46 146

571 525

76 046

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

0

11 349 716

0

11 349 716

Kassa och bank

3 363 484

3 042 427

Summa omsättningstillgångar

3 935 009

14 468 189

SUMMA TILLGÅNGAR

152 724 549

163 445 820

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		104 201 349	99 333 294
Fond för yttre underhåll		249 306	0
Upplåtelseavgifter		7 151 324	3 186 627
		111 601 979	102 519 921
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 143 708	-774 684
Årets resultat		-954 722	-1 119 718
		-3 098 430	-1 894 402
Summa eget kapital		108 503 549	100 625 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 000 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 870	109 564
Aktuella skatteskulder		486 060	299 620
Övriga kortfristiga skulder	13	84 078	92 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	606 992	319 068
Summa kortfristiga skulder		1 221 000	820 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 724 549	163 445 820
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.

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 redovisningsed. 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. Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad	0,5%
Garage	10%
Övrig renovering	4%
Inventarier	20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	1 845 957	1 758 222
Hyror lokaler	1 437 896	1 411 175
Hysesintäkter	727 898	868 083
Övriga intäkter	27 664	2 108
Intäkter från servitut	18 934	0
	4 058 349	4 039 588

Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Belysning	227 474	237 407
Värme	1 061 488	964 923
Vatten och avlopp	77 811	84 520
Fastighetsskatt	211 366	195 148
Fastighetsförsäkring	53 639	58 417
Kabel-TV	19 222	17 581
Renhållning	41 058	44 414
Städning	76 433	83 181
Drift	68 248	66 996
Fastighetsskötsel	42 863	43 411
Kostnad entremattor	14 475	15 638
Rep och underhåll fastighet	366 947	110 706
Reparationer hissar	44 257	69 996
Reparationer maskiner	7 220	10 227
Energideklaration	0	21 481
Servicekontrakt	29 106	25 697
Yttre miljö	9 296	8 283
Porto, kopior mm	4 987	7 912
Diverse omkostnader	29 821	31 786
Ekonomisk förvaltning	76 412	74 015
Övr fastighetskostnader	36 140	40 737
Förbrukningsinventarier	7 919	26 567
Förbrukningsmaterial	8 922	6 899
Mobiltelefon	3 465	0
Självrisk i samband med brandskada	8 400	0
Revisionsarvode	10 434	13 503
Konsultarvoden	54 163	20 622
	2 591 566	2 280 067



Not 3 Anställda och personalkostnader

	2010	2009
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden och kostnadsersättningar	58 776	50 000
Övriga anställda	0	29 997
	58 776	79 997
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 058	18 060
	13 058	18 060
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	71 834	98 057

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	222	302 460
	222	302 460

Not 5 Räntekostnader

	2010	2009
Räntekostnader	1 935 075	2 598 346
	1 935 075	2 598 346

Not 6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	72 990 923	72 990 923
Mark	75 970 143	75 970 143
Renovering, ny till och ombyggnad	781 776	555 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 742 842	149 516 115
Ingående avskrivningar	-571 872	-174 470
Årets avskrivningar	-406 471	-397 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-978 343	-571 872
Utgående redovisat värde	148 764 499	148 944 243
Taxeringsvärden byggnader	52 200 000	40 600 000
Taxeringsvärden mark	58 614 000	42 502 000
	110 814 000	83 102 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 735	0
Inköp	0	41 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 735	41 735
Ingående avskrivningar	-8 347	0
Årets avskrivningar	-8 347	-8 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 694	-8 347
Utgående redovisat värde	25 041	33 388

Not 8 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skatter och avgifter	282 244	11 057
Övr kortfristiga fordr	27 527	3 365
	309 771	14 422

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Brandkontoret Fastighetsförsäkring	35 532	41 795
ComHem	4 339	4 351
Upplands Företagsförvaltning	18 413	0
Stockholms Stads Parkerings AB	136 500	0
Brf Knoppen Vattenavstängningar + nyckel	1 080	0
	195 864	46 146

Not 10 Skandiabanken

	2010-12-31	2009-12-31
Fasträntekonto	0	11 349 716
	0	11 349 716

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC" and "EX".

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 333 294	3 186 627		-774 685	-1 119 718
Ökning av insatskapital	4 868 055	3 964 697			
Disposition av föregåendeårs resultat:			249 306	-1 369 024	1 119 718
Årets resultat					-954 722
Belopp vid årets utgång	104 201 349	7 151 324	249 306	-2 143 709	-954 722

Not 12 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Villkorsändring
Handelsbanken Stadshypotek	2,150%	9 000 000 kr	rörlig ränta
Handelsbanken Stadshypotek	2,153%	4 000 000 kr	rörlig ränta

Rörlig del = 3 månaders ränta. Oms. dec / mar / jun / sep

Handelsbanken Stadshypotek	2,870%	8 000 000 kr	2013
Handelsbanken Stadshypotek	3,440%	10 000 000 kr	2015
Handelsbanken Stadshypotek	3,840%	12 000 000 kr	2018

Skuldsaldo 2010-12-31 43 000 000 kr

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

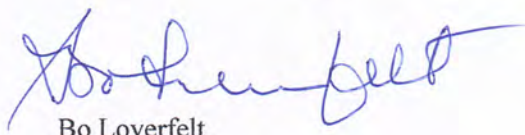
	2010-12-31	2009-12-31
Avräkn sociala avgifter	15 000	15 000
Övr kortfr skulder	0	8 228
Momsskuld	69 078	68 821
	84 078	92 049

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	71 972	100 402
Upplupna utgiftsräntor	236 063	0
P.O.S	6 137	13 225
Sita	3 090	2 982
Fortum Värme	154 680	131 632
Fortum El	6 680	6 855
Diverse utlägg	7 847	3 972
Upplupet revisionarvode	10 000	10 000
upplupet styrelsearvode	50 000	50 000
Omega Plåtslageri	4 364	0
Dygnet runt service	3 519	0
Kongregator Juridik AB	51 100	0
AB City Hiss	1 540	0
	606 992	319 068

Stockholm 4/5 2011



Bo Loverfelt



Ann Christine Lindholm



Andreas Melchert



James Ellis

Revisorspåteckning

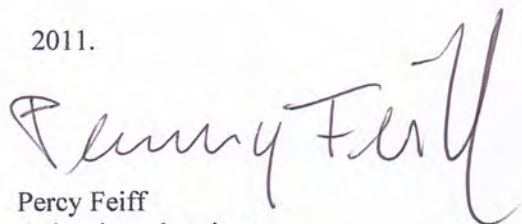
Vår revisionsberättelse har lämnats den

4/5

2011.



Ingela Norelid
Revisor



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF KNOPPEN 15

Org.nr 769603-6990

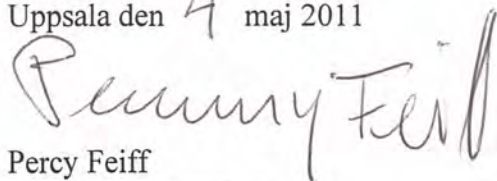
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF KNOPPEN 15 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 4 maj 2011



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Ingela Norelid
Revisor