

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF KNALLEN 1

Org. nr. 769617-2787

Styrelsen för Brf Knallen 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Söndagen den 26 maj 2013 kl. 16:00

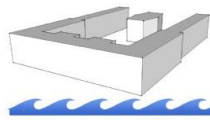
Plats: Föreningslokalen (Hammarby Allé 105, 111)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordningen
- § 5 Fastställande av röstlängd
- § 6 Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för det kommande verksamhetsåret, samt principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
 - a) 1 revisor för en tid av ett år
 - b) 1 revisorssuppleant för en tid av ett år
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Eventuellt val av fritidskommitté, m fl.
- § 18 Styrelsens ärende om kameraövervakning
- § 19 Motioner och utlåtanden
- § 20 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande följer information från styrelsen samt att det även finns det möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 10
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12 - 13
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
• Kassaflödesanalys	14
• Tilläggsupplysningar	15 - 16
• Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 22
• Underskrifter	22
• Revisionsberättelse	23 - 24
• Årsredovisningen i bilder	25 - 28
• Ordlista	29
• Egna anteckningar	30 - 31
• Fullmakt för ombud	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-08-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt: Knallen 1 i Stockholm
Sofia församling

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Babordsgatan 1-11, Hammarbyg Allé 101-115 och Kölnagatan 2-14 i Hammarby Sjöstad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2012.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 14 protokollförda sammanträden samt ett stort antal arbetsmöten med förhandling, upphandling, budget o.s.v. Styrelsen har representerat föreningen och bevakat våra intressen i externa sammanhang.

Under året har 30 (f.å 28) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 262 (f.å 261). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Under 2012 har en lägenhet upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2012

Ordinarie:

Bertil Andersson	Ordförande
Per Härdig	Vice ordförande
Lina Franzén	Sekreterare
Thérèse Ånmark	Kassör
Dusan Ignjatovic	Ledamot
Cecilia Häckner	Ledamot
Sandra Helin Lövingsson	Ledamot

Under året har ordföranden Bertil Andersson avgått (2012-01-31) och Sandra Lövingsson har tillträtt som ordförande fr.o.m 2012-12-31.

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2012

Ordinarie:

Ulf Falk	Ordförande
Thérèse Ånmark	Vice ordförande
Lina Franzén	Sekreterare
Anders Odhnoff	Kassör
Sandra Helin Lövingsson	Ledamot
Gudrun Duvefjäll	Ledamot
Dusan Ignjatovic	Ledamot

Suppleanter

Henrik Krogh
Solveig Willberg

Under året har Sandra Lövingsson varit ordförande i föreningen till 2012-12-18 då hon sedan har bytt till att vara ordinarie ledamot och där Ulf Falk har tillträtt som ordförande (tidigare ledamot).

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB

Internrevisorer

Tiffany Engström	till årsmötet 2012
Ewa Rouass	från årsmötet 2012

Valberedning

Ante Eriksson	Sammanställande
Anita Gullman	
Carl Seth	

Fastigheten

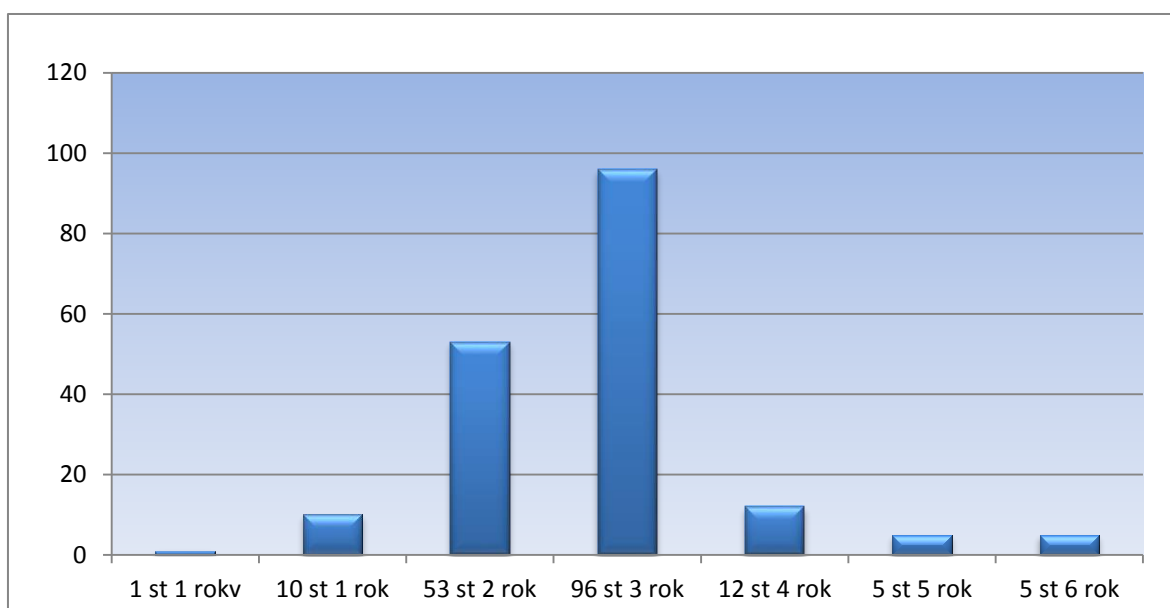
Fastighetsbeteckning: Knallen 1 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 2003.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	394 250 000	394 250 000
Varav byggnader:	239 800 000	239 800 000
Varav mark:	154 450 000	154 450 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 182 stycken lägenheter varav 163 (f.å. 162) stycken är upplåtna med bostadsrätt, 19 (f.å. 20) stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har inga outhyrda lägenheter. Föreningen har också lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB t.o.m 121231, Åkerlund Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB t.o.m. 121231, Åkerlund Fastighetsservice AB
Städning	T & T Förvaltnings AB t.o.m. 121231, Åkerlund Fastighetsservice AB
Markskötsel	I.T.U. tom 130131. Ny upphandling pågår
Snöröjning	I.T.U. tom 130131, Johanneshov Fastighetsservice
Hissavtal	I.T.K. t.o.m. 120930, ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB t.o.m. 121231, AdEx Fastighetsutveckling AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB t.o.m. 121231, AdEx Fastighetsutveckling AB

Verksamheten

De som tillträdde under årsstämman kom att ersätta Bertil Andersson, Cecilia Häckner och Per Härdig som flyttade från fastigheten. Styrelsemedlemmarnas antal ökades från 7 till 9. Ewa Rouass ersatte Tiffany Engström, som även hon flyttade från fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid Brf Sickla Kaj samfällighets årsmöte, som ansvarar för sopsugsanläggningen, där vi är den största av 11 intressenter, representerades Knallen1 av Anita Gullman, Anders Ohdnoff och Ulf Falk. Anita kom även att väljas in i samfällighetens styrelse.

Trapphusrenoveringen upphandlades samt påbörjades med golvrengöring, ommålning av väggar, tak, metalldetaljer och hissdörrar, samt uppsättning av kantlister i ek.

Hissgropen på Hammarby allé 111 har läckt in vatten och hissgropen har tätats. De återkommande problemen med vatteninträngning i vissa delar av källaren har akut hanterats med att inträngande vatten har avlägsnats. Inför att fastighetens tioårsgaranti går ut 2014 har en grupp av externa konsulter anlitats för att fastställa vilka tekniska brister som problemen beror på. Konsultgruppens rapporter beräknas vara färdigställda under våren 2013 och kommer ligga till grund för krav mot byggföretagen om åtgärder och ekonomisk ersättning för vidtagna akuta åtgärder.

Kontraktet med hiss företaget ITK sades upp. Som nytt företag för service av hissarna valdes Thyssén Krupp Elevator AB.

Kontraktet med vår förvaltare T&T upphörde vid årsskiftet 2012-13. Efter upphandling och förhandlingar valdes nya förvaltare. Som kameral förvaltare utsågs AdEx Fastighetsutveckling AB och som teknisk förvaltare och fastighetsskötare valdes Åkerlund Fastighetsservice AB

Kontraktet för driften av garaget med Stockholm Parkering har sagts upp. Garaget är en samfällighet där Brf. Knallen 1 och Brf Revet är intressenter. Garaget kommer att drivas i föreningarnas egen regi fr.o.m. september 2013. Skälen till förändringen är förutom att få ned kostnaden för driften också skatteregler som innebär att medlemmar i föreningen inte behöver betala moms då de hyr garageplats direkt av sin förening, en besparing för varje medlem som har en garageplats om 3 600 kr per år.

Efter larmsignaler var det nödvändigt att fälla flera träd på gården. Det berodde dels på att några av dem var döda till följd av dålig bevattning under tidigare somrar och därför riskerade att falla. Träden hade vuxit sig långt högre än vad som ursprungligen var tänkt och rotsystemen riskerade att skada garagetakets tätskikt. För att säkerställa att träden inte skulle falla ned över lekplatsen och för att förvissa oss om att inga rötter från de träd som fortfarande levde skulle tränga igenom tätskiktet i garagetaket, med enorma kostnader som följd, togs träden ned under kontrollerade former. Trädgårdsgruppen satte genast igång att skissa på nya planteringar som planeras till våren 2013.

Flera terrasser har setts över, och tätningsarbeten har utförts på vissa av dessa.

Utöver detta så har vi arbetat med en mängd större och mindre frågor som: upprättande av maillista för mailutskick, lägenheter med oåtkomliga fönster har fått dessa tvättade, cykelvrak har rensats bort från gård och cykelrum, utemöbler har underhållits, lekplats har säkerhetskontrollerats, vi har godkänt nya hyresgäster samt haft många mäklarkontakter vid överlåtelse samt alla övriga frågor och idéer från boende

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

En ny underhållsplan skall upprättas och ersätta den förenklade underhållsplan som upprättades i samband med övertagandet av fastigheten.

Under våren har upphandling av snöröjning och halkbekämpning skett. Upphandling av städning har också skett. Under början av 2013 löstes städningen av trapphus temporärt men städningen av tvättstugor halkade dessvärre efter i det glapp som uppstod vid byte av städbolaget.

Nyplantering på gården och upphandling av kontinuerlig trädgårdsskötsel skall genomföras.

Under våren kommer besiktning av samtliga terrasser att ske och även av vissa fönsterpartier.

Det nya övernattningsrummet tas i bruk och det gamla skall göras om till styrelserum. Lokalvärdar har utsetts som har till uppgift att hålla kontroll på att gemensamhetslokal och övernattningsrum hålls i gott skick.

Utredningen av tekniska brister fortsätter och förhandlingar med byggföretagen skall inledas med målet att få till stånd permanenta lösningar som avhjälper läckagen i bl.a. delar av källaren.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Under 2012 har ett av föreningens lån på 25 Mkr förfallit och på detta har vi amorterat totalt 12 Mkr.

Styrelsen beslutade att avgift för bostadsrättslägenhet höjs med 3,4% fr.o.m.1:a april 2013.

Våra hyresgäster får hyran höjd efter sedvanlig hyresförhandling med hyresgästföreningen. Lokalhyror regleras enligt index.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	8 049
Hyresintäkter	5 122
Övriga intäkter	205
Kapitalintäkter	338
Summa	13 715

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	899
Reparation/underhåll	1 615
Taxebundna kostnader	3 041
Övriga driftkostnader	2 354
Fastighetsskatt	357
Övr.förv/rörelsekostn.	798
Arvoden och löner till styrelse	289
Avskrivning	1 664
Kapitalkostnader	4 884
Summa	15 899



Brf Knallen 1
769617-2787

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	13 377	13 206	6 347
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 179	-1 519	-795
Balansomslutning, tkr	548 354	560 278	557 711
Soliditet, %	74%	72%	72%
Kassalikviditet, %	263%	531%	567%
Snittränta, %	3,37%	3,18%	3,20%
Årsavgift, kr/kvm boyta	624	624	624
Lån, kr/kvm boyta	9 239	10 037	10 037
Ränta, kr/kvm boyta	325	320	161
Värme, kr/kvm totalyta	145	137	64
El, kr/kvm totalyta	25	39	17
Vatten, kr/kvm totalyta	20	21	6

Vid en jämförelse av nyckeltalen måste beaktas att 2010 endast innehåller 6 månader.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-4 405 813
årets resultat	-2 178 747
	-6 584 560
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	1 182 750
i ny räkning överföres	-7 767 310
	-6 584 560

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	13 171 623	12 963 871
Övriga rörelseintäkter	2	205 454	242 366
		13 377 077	13 206 237
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-899 109	-906 279
Reparationer	4	-1 141 690	-843 218
Underhåll	5	-473 333	-646 960
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 040 957	-3 278 716
Övriga driftkostnader	7	-2 353 863	-2 080 219
Fastighetsskatt	8	-356 715	-350 982
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-797 526	-621 064
Arvoden och löner till styrelsen	10	-288 502	-217 974
		-9 351 693	-8 945 413
Rörelseresultat före avskrivningar		4 025 384	4 260 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 663 877	-1 606 106
Rörelseresultat		2 361 507	2 654 718
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		338 331	428 894
Räntekostnader		-4 883 923	-4 809 459
Räntesubventioner		5 338	207 254
Resultat efter finansiella poster		-2 178 747	-1 518 593
Årets resultat		-2 178 747	-1 518 593

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	537 104 205	538 234 543
Maskiner, inventarier och installationer	12	956 480	1 081 848
Pågående arbeten		407 598	0
		538 468 283	539 316 391
Summa anläggningstillgångar		538 468 283	539 316 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 055	111 438
Övriga fordringar		18 627	18 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	790 703	1 394 274
		907 385	1 524 287
Kassa och bank		8 977 906	19 437 462
Summa omsättningstillgångar		9 885 291	20 961 749
SUMMA TILLGÅNGAR		548 353 574	560 278 140

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		406 740 729	405 200 268
Upplåtelseavgifter		3 352 040	2 442 501
Reserv framtida fastighetsunderhåll		2 091 779	909 029
		412 184 548	408 551 798
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 405 813	-1 704 469
Årets resultat		-2 178 747	-1 518 593
		-6 584 560	-3 223 062
Summa eget kapital		405 599 988	405 328 736
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	139 000 000	151 000 000
Summa långfristiga skulder		139 000 000	151 000 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		250 000	250 000
Leverantörsskulder		1 300 381	2 102 688
Skatteskulder		34 965	29 232
Övriga kortfristiga skulder		207 973	153 827
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		658 837	1 083 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 301 430	330 334
Summa kortfristiga skulder		3 753 586	3 949 404
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		548 353 574	560 278 140

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	165 000 000	165 000 000
------------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 178 747	-1 518 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		1 663 877	1 606 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-514 870	87 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		616 902	-188 456
Förändring av kortfristiga skulder		-195 818	356 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93 787	255 217
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-815 768	-2 654 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-815 768	-2 654 347
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-12 000 000	0
Insatser & upplåtelseavgifter		2 449 999	3 567 000
Depositioner		0	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 550 001	3 817 000
Årets kassaflöde		-10 459 556	1 417 870
Likvida medel vid årets början		19 437 462	18 019 591
Likvida medel vid årets slut		<u>8 977 906</u>	<u>19 437 462</u>
		-10 459 556	1 417 870

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Det har skett en del omklassificeringar inom balans- och resultaträkning samt noter, jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivning sker enligt fastställt plan över en tidsperiod om cirka 100 år. Avskrivning för 2010 uppgår till 0,25 % av anskaffningsvärdet, därefter sker enligt en uppräkningsplan av avskrivningen med 2,35 % per år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på övriga anläggningstillgångar:

Förbättringsarbeten	5-10%
Inventarier	10 - 20 %

Marken disponeras med tomträtt och är följaktligen inte föremål för avskrivning.

Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsfonder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	8 049 384	8 058 955
	Hysesintäkter bostäder	2 278 078	2 307 323
	Hysesintäkter lokaler	1 856 013	1 866 022
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	988 148	731 571
		13 171 623	12 963 871
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Fastighetsskatt	36 294	64 852
	Gemensamhetslokal	0	13 968
	Överlåtelse- & pantavgifter	72 638	86 782
	Fakturerade kostnader	81 960	69 801
	Övriga intäkter	14 562	6 963
		205 454	242 366
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel	180 372	182 930
	Fastighetsskötsel enligt avtal	101 317	88 482
	Städ	394 536	337 464
	OVK kostnad	27 183	11 377
	Hissbesiktning/service	0	2 702
	Marskötsel	0	16 143
	Snöröjning/Halkbekämpning	145 288	222 816
	Förbrukningsmaterial	50 413	44 365
		899 109	906 279

Brf Knallen 1
769617-2787

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparationer bostäder	841	0
	Reparation byggnader	464 803	328 895
	Reparation hiss	378 304	274 209
	Reparation tvättstuga	10 388	31 540
	Reparation lokaler	46 126	0
	Reparation installationer	197 836	195 129
	Reparation värmeinstallationer	7 916	9 130
	Rep Kabel-tv	451	0
	Rep markanläggningar	25 896	4 315
	Övriga reparationer	9 129	0
		1 141 690	843 218
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll av lokaler	0	21 887
	Underhåll gemens. utrymme	192 200	433 926
	Underhåll installationer	78 473	191 147
	Underhåll huskropp utv.	202 660	0
		473 333	646 960
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	383 046	581 113
	Fjärrvärme	2 188 894	2 059 078
	Vatten	296 796	312 352
	Sophämtning	172 221	326 173
		3 040 957	3 278 716
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	154 161	131 651
	Förvaltningsarvode, tekniskt	72 054	265 218
	Självrisk	237 222	30 720
	Tomträttsavgäld	1 420 916	1 495 333
	Samfällighetsförening	158 208	0
	Kabel-TV/Bredband	128 264	157 297
	Övrigt	183 038	0
		2 353 863	2 080 219
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	124 215	118 482
	Fastighetsskatt lokaler	232 500	232 500
		356 715	350 982

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Möteskostnader, stämma m.m.	53 209	0
Befarad förlust kundfordringar	62 864	0
Telekommunikation	56 280	33 613
Datakommunikation	7 287	31 397
Indrivningskostnader	115 719	68 039
Revisionsarvode	29 355	40 916
Arvode ekonomisk förvaltning	312 208	327 002
Konsultarvoden	23 075	4 646
Medlemsavgift organisationer	3 058	0
Övriga externa tjänster	93 130	74 245
Övriga omkostnader	41 341	41 206
	797 526	621 064

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	29 355	40 916
	29 355	40 916

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	227 500	182 000
Arbetsgivaravgifter	61 002	35 974
	288 502	217 974

Not 11 Byggnader	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	538 482 340	538 482 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 482 340	538 482 340
Ack. Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 026 971	-649 129
Årets avskrivningar	-1 410 221	-1 377 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 437 192	-2 026 971
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	1 880 702	74 929
Årets anskaffningsvärde	331 117	1 805 773
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 211 819	1 880 702
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-101 528	-3 746
Årets avskrivningar	-115 468	-97 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 996	-101 528
Markanläggningar		
Årets anskaffningsvärde	71 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 371	0
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Årets avskrivningar	-7 137	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 137	0
Utgående planenligt restvärde	537 104 205	538 234 543
Taxeringsvärden byggnader	239 800 000	239 800 000
Taxeringsvärden mark	154 450 000	154 450 000
	394 250 000	394 250 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	371 000 000	371 000 000
Lokaler	23 250 000	23 250 000
	394 250 000	394 250 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Installationer		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 235 143	386 571
Årets anskaffningsvärde	5 684	848 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 240 827	1 235 143
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-153 295	-22 813
Årets avskrivningar enligt plan	-131 051	-130 482
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-284 346	-153 295
 Utgående planenligt restvärde	956 480	1 081 848
 Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Kabel-TV/Datakommunikation	29 869	29 827
Försäkring	105 440	79 127
Förvaltningsarvode	0	12 102
Arvode ekonomisk förvaltning	0	29 837
Arvode teknisk förvaltning	0	47 130
Arvode administrativ	0	40 423
Städning	12 612	59 870
Säkerhet	7 172	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	39 587
Tomträttsavgäld	410 125	344 250
Förutbetalad ränta	0	404 075
Förutbetalt övrigt	67 393	0
Förutbetalad el	58 102	200 681
Förutbetalad samfällighetsavgift	39 552	0
Förutbetalad hisservice	0	35 218
Övriga förutbetalda kostnader	0	13 881
Upplupen ersättning garage	60 438	53 159
Upplupna ränteintäkter	0	5 107
	790 703	1 394 274

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	405 200 268	1 540 461	406 740 729
Upplåtelseavgifter	2 442 501	909 539	3 352 040
Reserv framtida fastigh.underhåll	909 029	1 182 750 *	2 091 779
	408 551 798		412 184 548
Balanserat resultat	-1 704 469	-2 701 343	-4 405 812
Resultat föregående år	-1 518 593	1 518 593	0
Årets resultat	0	-2 178 747	-2 178 747
	-3 223 062		-6 584 559
Summa eget kapital	405 328 736		405 599 989

* Avsättning enligt stämmobeslut
1 182 750
1 182 750

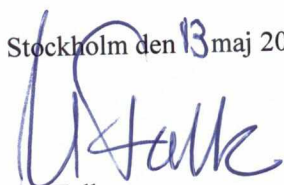
Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,130%	2013-01-02	13 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2,690%	2013-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	3,370%	2015-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	4,110%	2020-06-30	42 000 000	42 000 000
			139 000 000	151 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	711 900	0
Trädgårdsskötsel	10 165	0
Fjärrvärme	360 691	257 458
Vatten	45 088	37 893
Sophämtning	0	4 983
Städning	13 860	0
Snöskottning	70 042	0
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övrigt	59 684	0
	1 301 430	330 334

Stockholm den 13 maj 2013



Ulf Falk
Ordförande



Therese Ånmark
Vice ordförande



Lina Franzén
Sekreterare



Anders Odhnoff
Kassör



Sandra Helin Lövingsson
Ledamot

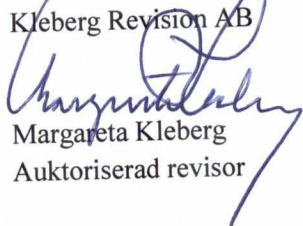


Gudrun Duvefjäll
Ledamot



Dusan Ignjatovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2013
Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ewa Rouass
Internrevisorer



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Knallen 1

769617-2787

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knallen 1 för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

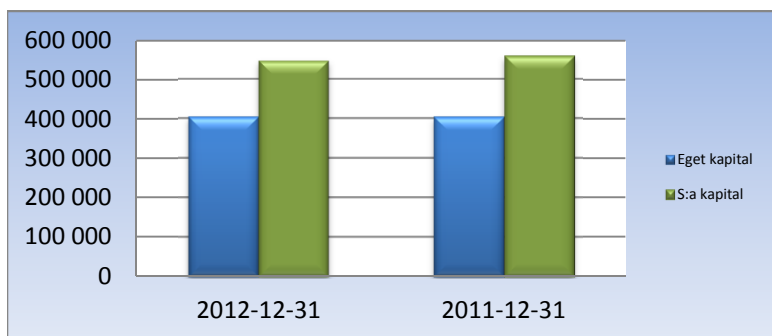
Stockholm den 15 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ewa Rouass
Intern revisor

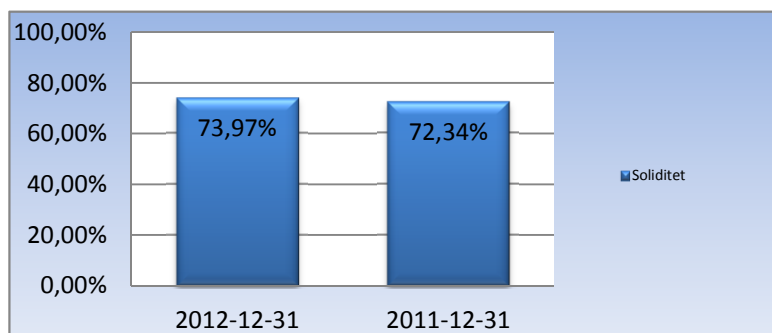
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

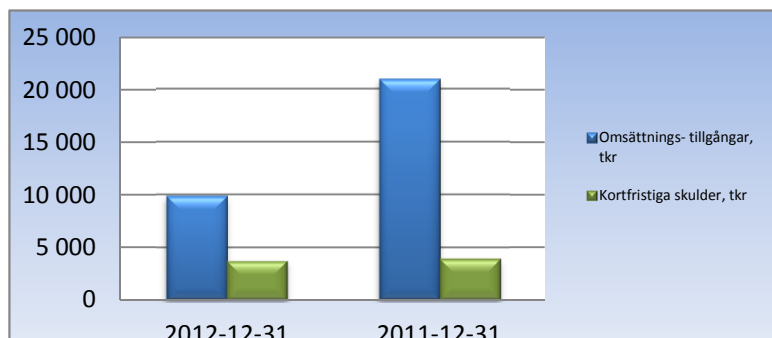


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

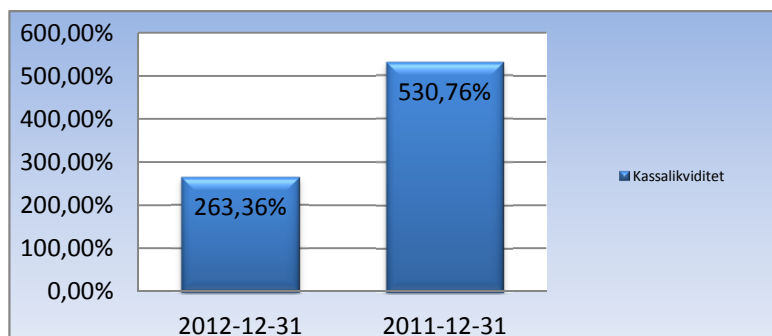


Kassalikviditet



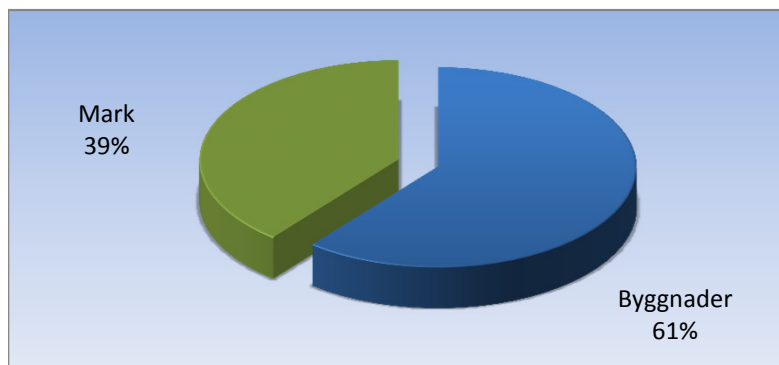
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

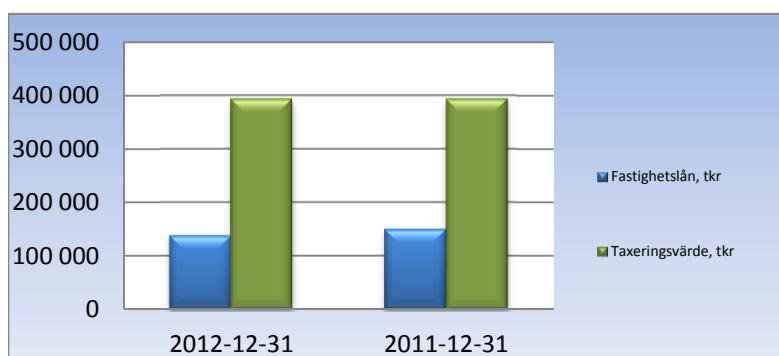
Taxeringsvärde



Kommentar

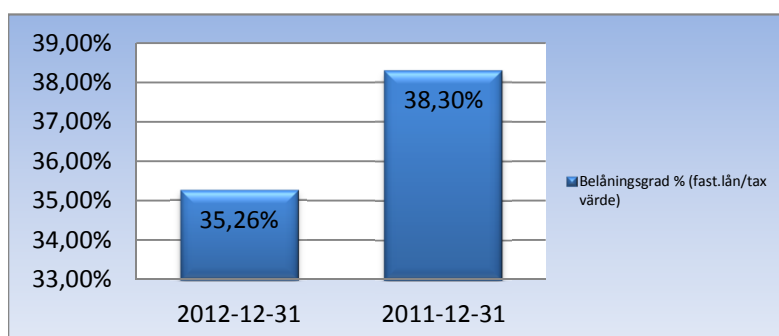
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

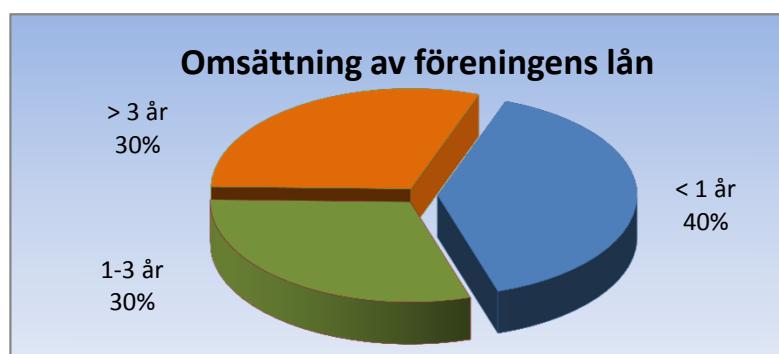


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

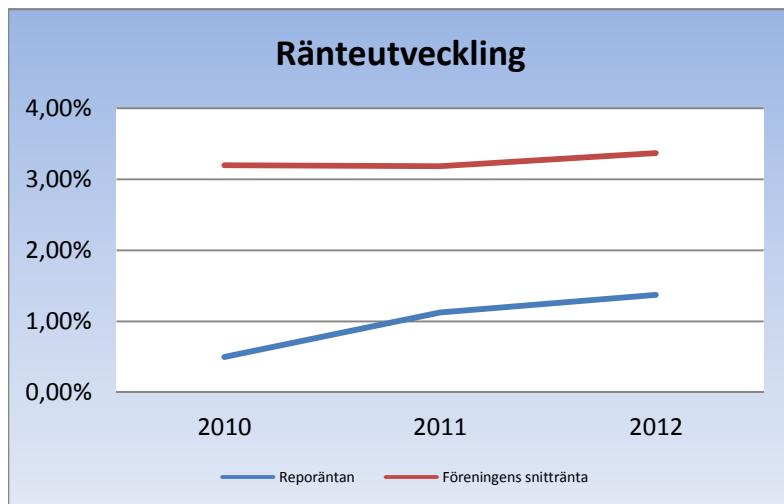


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

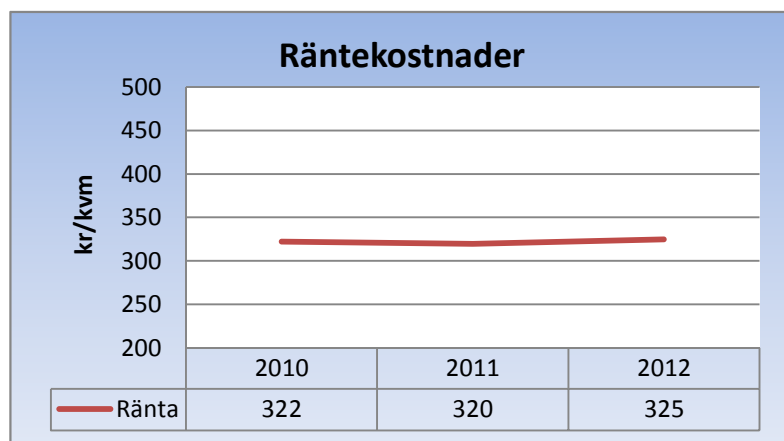
Ränteutveckling



Kommentar

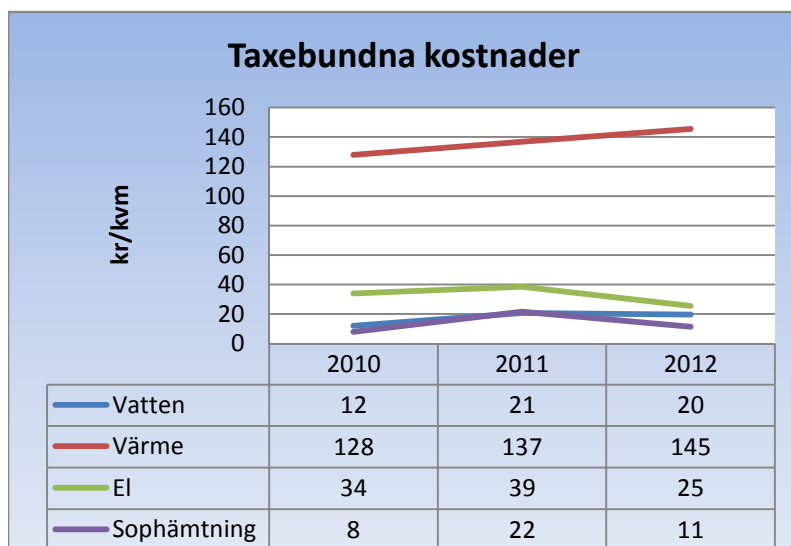
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

2010 års kostnad är omräknad till årskostnad.



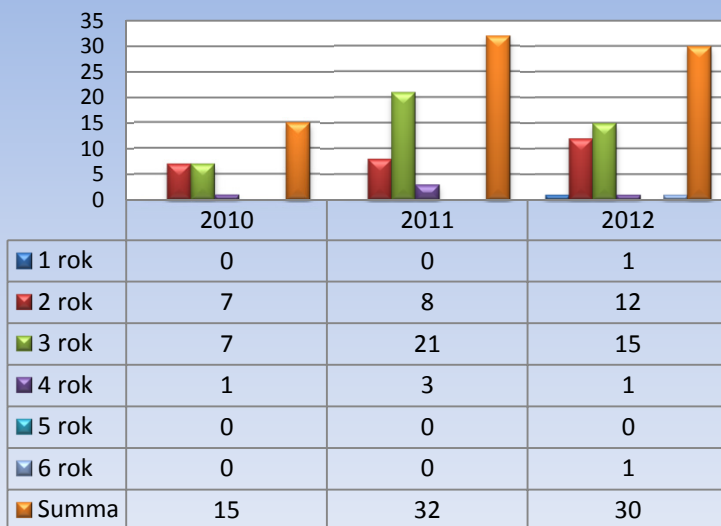
Kommentar

2010 års kostnad är omräknad till årskostnad.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

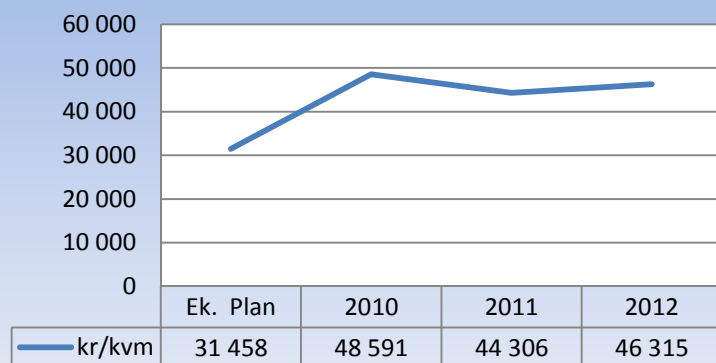
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

[illegible]



This image shows a full page of white paper with evenly spaced, thin grey horizontal lines. The lines run across the width of the page from top to bottom, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings present.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF KNALLEN 1
Org. nr. 769617-2787