

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1, 769617-2787, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2014.

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.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8 437 m² och innehas med tomträtt.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 182 lägenheter. Av dessa är 163 st upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2, 6-14 i Hammarby Sjöstad.

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 4 tvättstugor + 1 grovtvättstuga
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till varje port
- Garage med 77 platser för bilar och 1 MC-plats
- Gemensam terrass

I fastigheten finns också 6 kommersiella lokaler, samtliga uthyrda.

Inteckningar

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2014, 258 st. ?

Av föreningens 182 lägenheter är 19 st hyresrätter, 28 st har överlåtits och 0 st. upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Auktoriserad revisor:

Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Revisorsuppleant:

Madelene Sundell Karlsson

Handwritten signatures and initials of the auditors and their firm, Kleberg Revision AB. The signatures are in black ink and include the names Margareta Kleberg and Madelene Sundell Karlsson, along with the initials 'AK' and 'MS'.

Internrevisor:

Ordinarie: Joakim Lind, Kölnagatan 14
Suppleant: Mathias Mellgren, Kölnagatan 8

Valberedning

Eva Schoug Tarandi, Hammarby Allé 105, sammankallande
Tage Tallqvist, Kölnagatan 14
Solveig Willberg, Babordsgatan 9

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 1 juni 2014 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 69 personer infunnit sig. Antalet röstberättigade medlemmar inkl. 2 fullmakter var 63.

Styrelsen

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämmen hade styrelsen följande sammansättning:

Anita Gullman	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Gudrun Duvefjäll	Sekreterare
Anders Odhnoff	Kassör
Ulf Falk	Ledamot
Ewa Rouass	Ledamot
Christer Wallin	Ledamot
Ante Eriksson	Ledamot

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 26 maj hade följande sammansättning:

Anita Gullman	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Tina Köhler	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Christer Wallin	Vice kassör
Peter Carlsson	Ledamot
Ewa Rouass	Ledamot
Ante Eriksson	Ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid många möten med bland annat samfälligheter, konsulter och entreprenörer. Under året har 16 protokollförda styrelsemöten genomförts. Ledamoten Ewa Rouass lämnade styrelsen i november 2014 m.a.a avflyttning.

Information

Styrelsen arbetar hela tiden med kommunikation och information och har haft som målsättning att fortlöpande förbättra informationen till boende inom föreningen. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information till styrelsen lämnas dagligen via styrelsens epostlåda.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AG" and "FC".

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor.

Hemsida

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida www.knallen1.se, där man hela tiden fortlöpande försöker hålla aktuell information. Hemsidan innehåller, stadgar, ordningsregler och övrig information samt kontaktinformation till styrelse och förvaltning.

Förvaltning

Föreningen har under 2014 haft serviceavtal med följande leverantörer:

AdEx Fastighetsutveckling AB
Bevakningsassistans
Com Hem AB
T & T Förvaltnings AB
Fortum
Stockholm Vatten
Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Ragn-Sells AB
Stokab
Telia företagsabonnemang
ThyssenKrupp Elevator AB
Åkerlunds Fastighetsservice AB
Åkerlunds Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning
Störningsjour
Kabel-TV, standardutbud
Entrémattor
Värme
Vatten
Trädgårdsskötsel och snöskottning
Grovsopor
Stadens intranät
Porttelefoner
Hissar
Teknisk förvaltning
Städning gemensamma utrymmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2014

Året inleddes med sopstrul och orsakade många diskussioner med Envac som en gång levererat systemet och med Sickla Kaj samfällighetsförening som äger och förvaltar detsamma. Vi får olika förslag till lösning som alla går ut på att ta hål i garagegolv, bottenplatta och tätskikt. Försäkringsbolaget inspekterar och rekommenderar flera byggare som skulle kunna göra jobbet men när vi kontaktar dessa är det inte någon som nappar. Vårt krav är att den som tar hål kan garantera att det blir tätt efteråt och det är det ingen som vill göra. Försäkringsbolaget vill heller inte ta kostnaden utan menar att det är en korrosionsskada som inte är ersättningsbar. Samfällighetsföreningen saknar styrelse efter sin årsstämma 2014 och ärendet ligger hos länsstyrelsen. Det finns ingen lösning i sikte för Knallen 1s sopproblematik utan Knallen 1s styrelse inriktar sig på att hitta en lösning som inte baserar sig på sopsugsystemet.

Sedan tidigare hade vi 2 förråd fyllda med omhändertagna cyklar i mer eller mindre körbart skick. Vi skänkte dessa till Fryshusets "Meka-cykel" som med stor glädje kom och hämtade allt vi hade och använde dem till att lära ungdomar meka med cyklar och sålde när de blev färdiga att tas i trafik igen. Hösten 2014 gjorde vi på nytt en insamling som kommer att skänkas på liknande sätt.

Sommaren 2014 bjöd på extremt väder, långvarig hetta och våldsamma slagregn. Det ledde tyvärr till att vissa lägenheter drabbades av mer eller mindre allvarliga skador och försäkringsbolagen ställer sig helt kallsinniga till skador som orsakas av utifrån kommande vatten. Ett tungt slag för såväl föreningen som ersätter skador på fasad och mellanväggar som för lägenhetsinnehavaren som får kostnader för nya ytskikt.

[Handwritten signatures and initials]

Under sommaren kom beslut om att avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar skulle ändras. I stället för den progressiva avskrivning som hittills tillämpats ska fastigheten indelas i komponenter och varje komponents livslängd ska uppskattas och avskrivningen ska grundas på vad man därefter kommit fram till. Det arbetet har genomförts tillsammans med vår ekonomiförvaltare.

Takfoten på fastigheterna har tidigare konstaterats vara felkonstruerad. Vid viss väderlek har regn och snö letat sig in och orsakat skador. Styrelsen beslutade att det trots dryga kostnader för föreningen var dags att ta hjälp med detta och nu startar arbetet med att få en säker takfot på plats. Likaledes är det hög tid att ta itu med de balkar i garagetaket som ger vika och efter flera förslag från experter finns nu en hållbar lösning ritad.

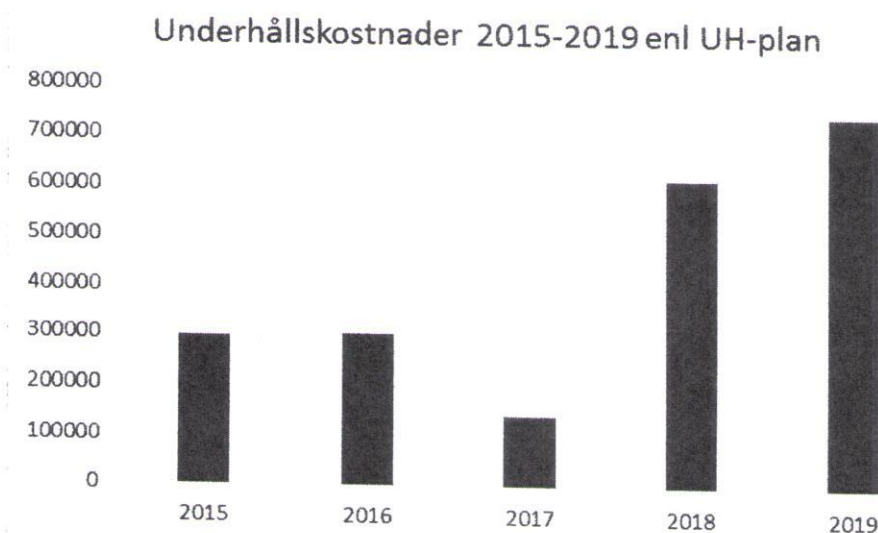
Vi har sett över våra avtal och sagt upp avtalet med fastighetsskötaren och med städentreprenören samt leverantören av entrémattor. Från 30 december är det AdEx som tar hand om såväl teknisk förvaltning som fastighetsskötsel. Ny städentreprenör får vi fr o m mars 2015 och ny mattleverantör från oktober 2015.

Vi har också sett över föreningens stadgar och föreslog ändringar beträffande sättet att gå ut med information till medlemmar och med en ändring som tillåter att föreningen tar ut avgift vid andrahandsupplåtelse. Båda dessa förslag röstades igenom vid den ordinarie föreningsstämman 2014 och ska tas upp igen för en andra omröstning vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Trädgårdsgruppen har gjort en berömvärd insats under året. Inte bara genom planteringar och skötsel av rabatter utan också genom att arrangera öppet hus och organisera cykelrensning.

Verksamhetsplan & underhållsplan – 5 år framåt

En underhållsplan för åren 2013-2032 har tagits fram under året i samarbete med C5-gruppen AB. Sammanfattningsvis ser de fem kommande årens underhållsplan ut på följande vis:



De höga underhållskostnaderna under 2018-19 hänför sig till planerat underhåll av fasader och husgrunder.

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "JN".

Projektrapporter

Inglasning

På årsstämman 2013 kom det in flera motioner angående inglasning på Brf Knallen 1:s balkonger/terrasser och angående avskärmining mellan lägenheterna på Hammarby allé. Styrelsen beslutade att bilda en arbetsgrupp för detta. Arbetsgruppen har tagit fram underlag gällande leverantörer, priser och vilka typer av balkonger som kan komma i fråga.

Årsstämmans 2014 beslutade att föreningen skulle gå vidare genom att söka bygglov för avskärmining mellan terrasser längs Hammarby allé. Ansökan om bygglov är insänd men ännu inte beviljad.

Projekt Brand

Bostadsrättföreningen har skyldighet att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt. Ansvaret för brandskyddet ligger både på föreningen som äger byggnaden, och på dem som nyttjar byggnaden, de boende. Normalt svarar föreningen för åtgärder som hör till byggnaden och dess fasta tillbehör medan de boende svarar för att lägenheten används på ett ansvarsfullt sätt. Ett arbete pågår med det systematiska brandskyddet. Tre offerter har inkommit. Arbetet är påbörjat och kommer att färdigställas under 2015.

Projekt Takfot

Startade oktober 2014 och avslutades en knapp månad försenat i april 2015. Projektledare anlätades från Aperto och arbetet utfördes av Plåtslageri Jonaeson & Wendel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2014

Föreningen har fått nya hyresgäster till de affärslokaler som stått tomma, Hammarby allé 103 respektive 109. Café Gården visade sig snabbt bli välbesökt. Barnskoaffären, som drivs av en medlem i föreningen, har skor för alla barn i åldrarna 0-14 år.

Vi önskar dem båda varmt välkomna!

Under 2015 skall ett av föreningens lån (42 MSEK) omsättas, vilket kommer att sänka våra lånekostnader.

Föreningen har riktat krav mot delar av styrelsen för verksamhetsåret 2011-2012. Det har varit en seg process som gått så långt som till domstol för att återfå de felaktigt utbetalda arvoden. Föreningen vann i tingsrätten och summorna har börjat betalas tillbaka till föreningen.

En extra föreningsstämma sker den 13 maj 2015. Syftet är att besluta om ytterligare en stadgeändring, rörande finansiering av föreningen.

Ekonomi

Totalt har föreningen fyra lån på totalt 139 Mkr i lån. Inga lån har omsatts under året.

Under 2013 framkom att det under slutet av 2012 utbetalats för mycket arvode till styrelsen för verksamhets året 2011-2012. Mottagarna har krävts på återbetalning. I februari 2015 avkunnades dom mot en av styrelseledamöterna och domen gav föreningen rätt till återbetalning.

Avskrivningsregler

Bokföringsnämndens förändring av avskrivningsregler, vilka aviserades föregående år, tillämpas för första gången 2014. Regeländringarna innebär bl a att progressiva avskrivningsplaner inte får användas längre. Många föreningar som har bildats under de senaste 10-15 åren har tillämpat progressiva avskrivningsplaner, även vår förening. Vi har nu linjära avskrivningar och redovisar därför högre avskrivningar än tidigare år. Avskrivningarna är en redovisningspost som inte påverkar vår kassa och vi redovisar ett positivt rörelseresultat före avskrivningar för 2014.

[Handwritten signatures and initials]

Affärslokaler

Styrelsen har arbetat för att få full beläggning i våra kommersiella lokaler och mot slutet av året blev det klart med nya hyresgäster i de återstående två lokalerna.

Månadsavgifterna

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att en avgiftsförhöjning om 3% för bostadsrätterna ska gälla från 1 april 2015. Våra hyresgäster får hyran reglerad efter sedvanlig hyresförhandling med hyresgästföreningen. Lokalhyror regleras enligt index.

Taxeringsvärden

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	466 000 000	466 000 000
Varav byggnader:	313 400 000	313 400 000
Varav mark:	154 450 000	154 450 000

Flerårsjämförelse / nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	14 045	13 529	13 377	13 206
Balansomslutning, tkr	540 913	546 322	548 354	560 278
Soliditet	74%	74%	74%	72%
Kassalikviditet	189%	205%	263%	531%
Snittränta	3,47%	3,44%	3,37%	3,18%
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta*	663*	641*	624	624
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm totalyta) **	10 754 (8 977)	10 754 (8 977)	11 218 (9 239)	11 682 (10 037)
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm totalyta) **	374 (285)	369 (308)	378 (325)	372 (320)
Värme, kr/kvm totalyta	121	143	145	137
El, kr/kvm totalyta	26	31	25	39
Vatten, kr/kvm totalyta	17	20	20	21

*Årsavgifterna är höjda under året.

** Totalytan användes i årsredovisningarna 2012 och 2011

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 636 477
Årets resultat	-7 264 586
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-1 398 000
Återstår till stämmans förfogande	-19 299 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-19 299 063
----------------------------	-------------

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar och hyresgäster.

X

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

LITEN ORDLISTA

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov.

X

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	13 693 968	13 293 217
Övriga rörelseintäkter	2	350 963	236 019
		14 044 931	13 529 236
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel	3	-954 384	-1 110 476
Reparationer	4	-911 211	-676 490
Planerat underhåll	5	0	-37 515
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 926 040	-3 141 059
Övriga kostnader	7	-2 747 898	-2 236 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-431 490	-320 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-465 329	-696 308
Arvoden och löner till styrelsen	10	-390 160	-371 262
		-8 826 512	-8 590 156
Rörelseresultat		5 218 419	4 939 080
Avskrivningar		-7 715 526	-1 754 363
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		62 126	118 932
Räntekostnader		-4 829 605	-4 774 816
		-4 767 479	-4 655 884
Årets resultat		-7 264 586	-1 471 167

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

11

530 329 777

537 737 243

Maskiner, inventarier och installationer

12

701 174

833 924

Pågående arbeten

13

1 845 735

1 205 878

Summa anläggningstillgångar

532 876 686

539 777 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

51 366

102 940

Övriga fordringar

5 051

45 196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

671 328

963 872

Kassa och bank

5 612 661

5 432 906

Summa omsättningstillgångar

6 340 406

6 544 914

SUMMA TILLGÅNGAR

539 217 092

546 321 959

Handwritten signatures and initials:
Cw, AS, 709, 9C, and other illegible marks.

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Inbetalda insatser		406 740 729	406 740 729
Upplåtelseavgifter		3 352 040	3 352 040
Reserv framtida fastighetsunderhåll		4 672 529	3 274 529
		414 765 298	413 367 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 636 477	-7 767 310
Årets resultat		-7 264 586	-1 471 167
Summa eget kapital		-17 901 063	-9 238 477
Skulder till kreditinstitut	16	396 864 235	404 128 821
Kortfristiga skulder			
Depositioner		139 000 000	139 000 000
Leverantörsskulder			
Skatteskulder		248 766	213 350
Övriga kortfristiga skulder		218 359	271 425
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		27 847	0
Upplupna kostnader		106 672	219 071
	17	1 097 690	872 904
		1 653 523	1 616 387
Summa kortfristiga skulder		3 352 857	3 193 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 217 092	546 321 959
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		165 000 000	165 000 000
		165 000 000	165 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 264 586	-1 471 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 715 526	1 754 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	450 940	283 196
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	114 438	-4 887
Förändring av kortfristiga fordringar	257 840	-187 753
Förändring av leverantörsskulder	-53 066	-1 028 956
Förändring av kortfristiga skulder	224 771	456 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	994 923	-481 878
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-815 167	-3 063 122
Årets kassaflöde	179 756	-3 545 000
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 432 906	8 977 906
Likvida medel vid årets slut	5 612 662	5 432 906

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång.
Utgifter för förbättring av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar och liknande installationer	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättighet till mark	100

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

X

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	8 566 072	8 280 055
Hysesintäkter bostäder	2 322 421	2 301 286
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	1 836 674	1 754 483
Hysesintäkter garage, p-platser mm	968 800	957 394
	13 693 967	13 293 218

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Fakturerad fastighetsskatt	37 142	32 932
Pant- och överlåtelseavgifter	78 403	44 900
Fakturerade kostnader	63 543	20 000
Gästlägenhet / lokal	84 000	50 600
Bredband kompensation	20 000	20 000
Diverse övriga intäkter	67 875	67 587
	350 963	236 019

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel enligt avtal	206 670	190 662
Fastighetsskötsel extra	9 742	31 223
Markskötsel	168 358	184 095
OVK kostnad och övriga myndighetskrav	44 000	490
Städning och mattbyten	379 094	383 938
Snöröjning / Halkbekämpning	62 440	102 950
Förbrukningsmaterial	70 887	139 512
Hissbesiktning	0	10 506
Jour, bevakning, utryckning	13 193	61 875
Serverkostnad	0	5 225
	954 384	1 110 476

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Reparationer

	2014	2013
Reparationer bostäder	230 082	164 571
Reparation av byggnader	69 297	87 607
Reparation hissar	299 968	197 329
Reparation tvättstugelokal	10 220	43 822
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	5 442	14 706
Reparation övriga installationer	7 957	9 848
Reparation av el, ventilation, värme, VA	190 770	37 101
Reparation tele	0	12 608
Skadegörelse	0	5 125
Reparation av nycklar och låssystem	75 514	96 538
Reparation av garage	13 739	6 163
Reparation av markanläggningar	8 223	1 072
	911 212	676 490

Not 5 Planerat underhåll

	2014	2013
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	37 515
	0	37 515

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2014	2013
El	439 441	477 743
Fjärrvärme	2 044 486	2 207 182
Vatten och avlopp	295 245	309 169
Sophämtning	146 867	146 965
	2 926 039	3 141 059

Not 7 Övriga driftskostnader

	2014	2013
Försäkringar	201 295	188 902
Teknisk förvaltning	3 469	17 474
Självrisk-kostnader	18 379	9 357
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 684 416
Samfällighet mm	289 532	189 848
Kabel TV / Bredband	128 727	127 051
Juridiska kostnader	202 496	19 888
	2 747 898	2 236 936

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AG" and "RE".

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 217 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014	2013
Möteskostnader, stämma mm		
Kundförluster	37 730	58 422
Telefon	0	0
Datakommunikation	36 018	34 908
Indrivningskostnader	7 953	98
Revisionsarvoden *	7 124	15 960
Ekonomisk förvaltning	63 478	33 384
Konsultarvoden	256 487	278 362
Medlemsavgift organisationer	1 125	15 241
Arvode för att hyra ut kommersiell lokal	15 601	15 281
Övriga omkostnader	3 430	28 125
Felaktigt utbetalda styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	36 383	11 028
	0	205 500
	465 329	696 309

* Kleberg Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Styrelse- och omkostnader

	2014	2013
Arvode styrelse och valberedning		
Sociala avgifter	297 000	282 500
	93 160	88 762
	390 160	371 262

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AS", "RC", and "Cn".

Not 11 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	543 021 880	540 765 530
Inköp	56 526	1 848 751
Omföring från pågående byggnation	118 786	407 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 197 192	543 021 880
Ingående avskrivningar	-5 284 637	-3 661 325
Årets avskrivningar	-7 582 776	-1 623 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 867 413	-5 284 637
Utgående redovisat värde	530 329 779	537 737 243

Årets investeringar har bestått av garagets passersystem.

I anskaffningsvärdet ingår Rättighet till mark med 80 772 351 kr.

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 321	1 240 827
Inköp	0	8 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Ingående avskrivningar	-415 397	-284 346
Årets avskrivningar	-132 750	-131 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 147	-415 397
Utgående redovisat värde	701 174	833 924

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Förbättring fasader	530 187	457 894
Garage förstärkning av bjälklager	203 307	87 022
Garage passersystem	0	118 786
Förstärkning grund	542 177	542 177
Takfot	570 064	0
	1 845 735	1 205 879

Handwritten signatures and initials:
AS
K
an

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	30 178	31 555
Försäkring	17 110	16 693
Mattbyten	13 338	12 848
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
Förutbetald el	48 555	53 305
Förutbetald samfällighetsavgift	0	111 548
Upplupen ersättning garage	0	82 042
Upplupna intäkter Revet	32 573	101 700
Upplupen ersättning Telenor	20 000	20 000
Förutbetald ekon förvaltning	0	51 568
Upplupna pantsättnings- och överlåtelseavgifter	14 874	6 613
Upplupna avgifter för gästlägenhet och festlokal	18 700	0
	671 328	963 872

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Reserv framtida underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 740 729	3 352 040	3 274 529	-7 767 310	-1 471 167
Avsättning till yttre fond			1 398 000	-1 398 000	
Disposition av föregående års resultat:				-1 471 167	1 471 167
Årets resultat					-7 264 586
Belopp vid årets utgång	406 740 729	3 352 040	4 672 529	-10 636 477	-7 264 586

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,37	2015-06-30	42 000 000
Stadshypotek	4,11	2020-06-30	42 000 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	42 000 000
Stadshypotek	1,68	2015-01-02	13 000 000
			139 000 000

66 AS
-85
AS
R
a

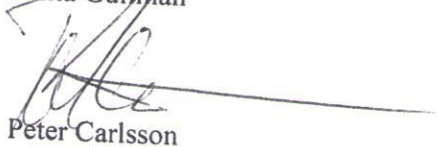
Not 17 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader		
Trädgårdsskötsel	815 687	837 931
Fjärrvärme	0	13 175
Vatten	325 284	292 296
Städning	0	48 783
Revision	2 120	7 653
Upplupet arvode styrelse, valberedning, internrevisor	45 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	296 500	282 500
Snöröjning	58 052	42 569
Upplupet styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	4 800	0
El	61 480	61 480
Årsredovisning	6 294	0
Övrigt	29 375	0
	8 931	0
	1 653 523	1 616 387

Stockholm, den 25/5 2015



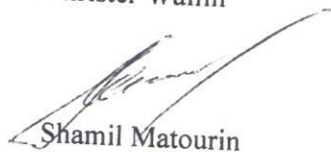
Anita Gullman



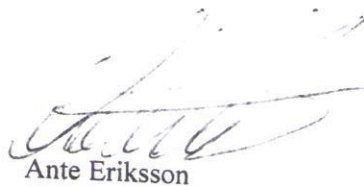
Peter Carlsson



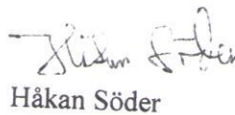
Christer Wallin



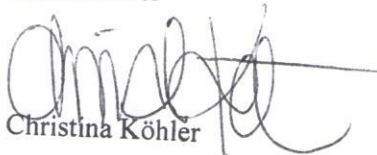
Shamil Matourin



Ante Eriksson



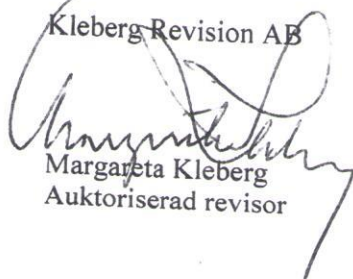
Håkan Söder



Christina Köhler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2015

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Joakim Lind
Internrevisor

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 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2014 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 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.

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 revisionssed 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.

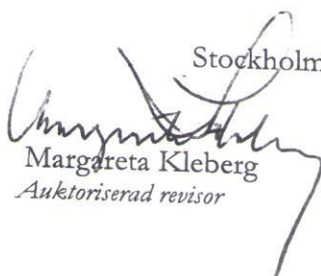
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

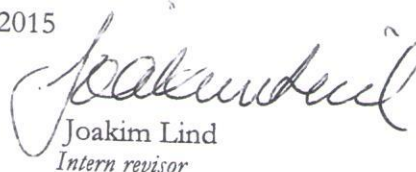
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 maj 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Joakim Lind
Intern revisor