

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013

BRF KNALLEN 1

Org. nr. 769617-2787

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1, 769617-2787, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2013 till och med den 31 december 2013.

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 1-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2-14 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 lägenhetsöverlåtelse

Antalet medlemmar var den 31 december 2013, 258 st.

Av föreningens 182 lägenheter är 19 st hyresrätter, 20 st har överlåtits och 0 st. upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Auktoriserad revisor:

Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Revisorsuppleant:

Madelene Sundell Karlsson

Internrevisor:

Mathias Mellgren, Kölnagatan 8



Valberedning

Eva Schoug Tarandi, Hammarby Allé 105, sammankallande
Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 26 maj 2013 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 54 röstberättigade medlemmar infunnit sig.

Styrelsen

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämmen hade styrelsen följande sammansättning:

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

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

Ulf Falk	Ordförande
Anita Gullman	Vice ordförande
Gudrun Duvefjäll	Sekreterare
Håkan Söder	Vice sekreterare
Anders Odhnoff	Kassör
Christer Wallin	Vice kassör
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. Styrelsen har under året haft 18 protokollförda styrelsemöten.

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.

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.

X

Förvaltning

Föreningen har under 2013 haft serviceavtal med följande leverantörer:

AdEx Fastighetsutveckling AB	Ekonomisk förvaltning
Bevakningsassistans	Störningsjour
Com Hem AB	Kabel-TV, standardutbud
T & T Förvaltnings AB	Entrémattor
Fortum	Värme
Stockholm Vatten	Vatten
Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB	Trädgårdsskötsel och snöskottning
Rang-Sells AB	Grovsopor
Stokab	Stadens intranät
Telia företagsabonnemang	Porttelefoner
ThyssenKrupp Elevator AB	Hissar
Åkerlunds Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning
Åkerlunds Fastighetsservice AB	Städning gemensamma utrymmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2013

Styrelsens förvaltning har utöver de löpande uppgifterna präglats av de stora förändringar som inleddes redan under senare delen av 2012. Då genomfördes en stor översyn av flertalet avtal som föreningen hade med olika entreprenörer med målsättning att få ned kostnader som i några fall skenat iväg. I samband med inledningen av 2013 byttes därför en rad av entreprenörer ut. Löpande fastighetsskötsel övertogs av Åkerlunds Fastighetsservice AB, snöröjningen övertogs av Johanneshovs Fastighetsservice AB som också fick ansvar för den löpande trädgårdsskötseln. Via Åkerlunds Fastighetsservice AB har också städentreprenör bytts ut. Den ekonomiska förvaltningen övertogs av AdEx Fastighetsutveckling AB. Redan under slutet av 2012 byttes entreprenören för underhåll av hissar ut och avtalet med Stockholm Parkering för driften av garaget sades upp. Dessa förändringar har till viss del gett utslag redan under 2013. Alla nya avtal har tecknats på ett år vilket ökar vår handlingsfrihet om vi upplever att kvalitén på levererade tjänster inte lever upp till våra krav.

För att ytterligare få kontroll över föreningens kostnader har en ny underhållsplan upprättats som skall ligga till grund för planeringen av framtida underhåll.

Efter årsskiftet 2012/13 hade vi i samband med den snabba snösmältningen problem med läckage i grundkonstruktionen och grundvatten trängde in på vissa ställen i källaren. Tätning har skett på flera ställen där läckage kunde konstateras och utöver detta har kanalerna för dränering rensats. Även kommunen har varit på plats och rensat dagvattenavloppen runt fastigheten. Under vintern 2013/14 har inga problem med grundvatteninträngning konstaterats. Man måste dock ha i åtanke att denna vinter varit mer snöfattig än fjolårets varför man bör avvakta innan man kan konstatera att problemet definitivt är löst. Fastighetens stuprör har setts över och ett antal värmeslingor har bytts ut.

Den nya gästlägenheten har utrustats och tagits i bruk. I samlingslokalen har en ny diskmaskin installerats. Målning av trapphusen avslutades under våren och nya porttavlor har kommit på plats.

I samband med att driften av garaget övertogs i egen regi tillsammans med Brf. Revet, har fastighetens passersystem utökats till att också omfatta garaget. Entreprenörer för drift av passer- och låssystem har bytts från Schneider respektive Södermalms lås till Automatic Alarm. Bytet har både medfört minskade kostnader och en bättre tillgänglighet.

I november upptäcktes att det läckte in vatten i tankrummen längs Babordsgatan och att vattnet kom in genom sopsugsanläggningen. Anläggningen ägs av Sickla Kaj sopsugsamfällighet som kontaktades. Det visade sig att de rör som transporterar soppåsar från tankrummen till dockningsplatsen hade sprungit läck på två ställen och att grundvatten under fastigheten trängt in. Det har varit många turer med samfälligheten, Envac AB som levererat systemet en gång och som fortfarande sköter drift och underhåll och problemet är ännu inte löst. Arbetet fortlöper.

Konstruktionen av fastighetens takfot har utretts och en lösning på förbättring har tagits fram av Byggtekniska byrån.

Arbetet med att lösa problemet med de balkar i gårdsbjälklaget som är felaktiga pågår men den tekniska lösningen finns ännu inte på plats. Detta överlämnas till nästa styrelse att få på plats.

Utbildning och omvärldsbevakning

I syfte att stärka styrelsens kompetens har en av Bostadsrätterna anordnad kurs "Att sitta i styrelse" genomförts under hösten. Vid detta tillfälle deltog också delar av Brf Revets styrelse vilket ledde till att vi inbjöds att delta vid en information om försäkringar ledd av Försäkringsakademien JW AB.

Styrelsen har också anmält föreningen som medlem i Sjästadsföreningen för att genom detta medlemskap få information som berör området.

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 2015 hänförs till planerat underhåll av fasader och husgrunder.

Projektrapporter

Inglasning

På årsstämman 2013 kom det in flera motioner angående inglasning på Brf Knallen 1:s balkonger/terrasser och angående avskärmning 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.

Arbetsgruppens rapport ligger till grund för styrelsens rekommendation till årsstämman. Årsstämmans beslut är avgörande.

Projekt Brand

Bostadsrättföreningen har skyldighet att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt. Ansvar 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.

X

Projekt TV-övervakning

Till årsstämman 2013 hade den dåvarande styrelsen lämnat en proposition om TV-övervakning. Styrelsen fick i uppdrag att utreda möjligheterna och att fatta beslut om installation. Metoder och kostnader har utretts och styrelsen har kommit fram till att det för närvarande inte är aktuellt att installera.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit en stor tillgång när det gäller att fokusera på vad vår trädgård behöver för att utvecklas väl. De har haft regelbundna möten och också anordnat en Trädgårdsdag. Medlemmarna i trädgårdsgruppen har delat in sig i olika arbetslag som bland annat:

- Agerat kontakt / beställare mot Johanneshovs fastighetsförvaltning som sköter om vår trädgård
- Planerat och genomfört nyplanteringarna mot Babordsgatan
- Planerat och vattnat de tre betongkrukorna och de tre trälådorna på gården
- Rensat ogräs på gården
- Sålts de stora planteringslådorna och installerat askfat / papperskorg utanför vår lokal
- Hållit ett öga efter klotter för att sanera
- Sett till att sanden bytts i sandlådan
- Tagit in och ut bänkarna och borden på gården

Ekonomi

Under 2013 har vi börjat se resultatet av de kontrakt som omförhandlades under framförallt slutet av 2012 med målet att sänka föreningens kostnader med bibehållen eller ökad kvalitet på levererade tjänster. Vi kan glädjande nog se att vi minskat våra kostnader med drygt 670000:- under 2013 jämfört med året innan.

Totalt har föreningen fyra lån på totalt 139 Mkr i lån fördelat på löptider enligt not 16. Av dessa lån har ett omsatts under 2013 på 5 år.

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.

Månadsavgifterna

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att en avgiftsförhöjning om 3,5% för bostadsrätterna ska gälla från 1 april 2014. Våra hyresgäster får hyran reglerad efter sedvanlig hyresförhandling med hyresgästföreningen. Lokalhyror regleras enligt index.

Taxeringsvärde

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	466 000 000	394 250 000
Varav byggnader:	313 400 000	239 800 000
Varav mark:	152 600 000	154 450 000

Flerårsjämförelse / nyckeltal

	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	13 529	13 377	13 206
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 471	-2 179	-1 519
Balansomslutning, tkr	546 322	548 354	560 278
Soliditet, %	74%	74%	72%
Kassalikviditet, %	205%	263%	531%
Snittränta, %	3,44%	3,37%	3,18%
Årsavgift, kr/kvm boyta	641*	624	624
Lån, kr/kvm boyta (kr/kvm totalyta) **	10 754 (8 977)	11 218 (9 239)	11 682 (10 037)
Ränta, kr/kvm boyta (kr/kvm totalyta) **	369 (308)	378 (325)	372 (320)
Värme, kr/kvm totalyta	143	145	137
El, kr/kvm totalyta	31	25	39
Vatten, kr/kvm totalyta	20	20	21

* Avgiftshöjning under år 2013.

** Totalyta användes i årsredovisning 2012 och 2011

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 767 309
Årets resultat	-1 471 167
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-1 398 000
Återstår till stämmans förfogande	-10 639 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-10 639 476
----------------------------	-------------

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2013

Det tidigare övernattningsrummet har under våren 2014 inretts som styrelserum och där har dokumentation och annat kunna samlats från att tidigare varit utspritt bland olika medlemmar i styrelsen.

Under våren 2014 har obligatorisk ventilationskontroll utförts för lokaler och gruppboenden. OVK för bostäderna skall nästa gång utföras 2016.

Styrelsen har under våren 2014 upphandlat projektledning för att modifiera konstruktionen av takfot.

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

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.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	13 293 217	13 171 623
Övriga rörelseintäkter	2	236 019	205 454
		13 529 236	13 377 077
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 110 476	-899 109
Reparationer	4	-676 490	-1 141 690
Planerat underhåll	5	-37 515	-473 333
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 141 059	-3 040 957
Övriga driftskostnader	7	-2 236 936	-2 353 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-320 110	-356 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-696 308	-797 526
Arvoden och löner till styrelsen	10	-371 262	-288 502
Avskrivningar		-1 754 363	-1 663 875
		-10 344 519	-11 015 570
Rörelseresultat		3 184 717	2 361 507
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		118 932	338 331
Räntekostnader		-4 774 816	-4 883 923
Räntesubventioner		0	5 338
		-4 655 884	-4 540 254
Årets resultat		-1 471 167	-2 178 747

X

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	537 737 243	537 104 205
Maskiner, inventarier och installationer	12	833 924	956 481
Pågående arbeten	13	1 205 878	407 599
Summa anläggningstillgångar		539 777 045	538 468 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 940	98 053
Övriga fordringar		45 196	18 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	963 872	790 703
Kassa och bank		5 432 906	8 977 906
Summa omsättningstillgångar		6 544 914	9 885 289
SUMMA TILLGÅNGAR		546 321 959	548 353 574

X

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		406 740 729	406 740 729
Upplåtelseavgifter		3 352 040	3 352 040
Reserv framtida fastighetsunderhåll		3 274 529	2 091 779
		413 367 298	412 184 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 767 310	-4 405 812
Årets resultat		-1 471 167	-2 178 747
		-9 238 477	-6 584 560
Summa eget kapital		404 128 821	405 599 988
Skulder till kreditinstitut	16	139 000 000	139 000 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		213 350	250 000
Leverantörsskulder		271 425	1 300 381
Skatteskulder		0	34 965
Övriga kortfristiga skulder		219 071	207 973
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		872 904	658 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 616 387	1 301 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		546 321 959	548 353 574
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

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättring 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 fastställd plan över en tidsperiod om ca 100 år. Avskrivning för år 2010 uppgick till 0,25% av anskaffningsvärdet, därefter sker en uppräknings av avskrivningen med 2,35% per år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på övriga anläggningstillgångar:

Förbättringsarbeten	5-10%
Inventarier	10-20%

Marken disponeras med tomträtt. Tomträttsavgälden regleras om vart 10:e år.

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.

Antal anställda

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	8 280 055	8 049 384
Hysesintäkter bostäder	2 301 286	2 278 078
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	1 754 483	1 856 013
Hysesintäkter garage, p-platser mm	957 394	988 148
	13 293 218	13 171 623

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Fakturerad fastighetsskatt	32 932	36 294
Pant- och överlåtelseavgifter	44 900	72 638
Fakturerade kostnader	20 000	81 960
Gästlägenhet / lokal	50 600	0
Diverse övriga intäkter	67 587	14 562
Bredband Abonnemang	20 000	0
	236 019	205 454

Not 3 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel enligt avtal	190 662	101 317
Fastighetsskötsel extra	31 223	180 372
Markskötsel	184 095	0
OVK kostnad och övriga myndighetskrav	490	27 183
Städning och mattbyten	383 938	394 536
Snöröjning / Halkbekämpning	102 950	145 288
Förbrukningsmaterial	139 512	50 413
Hissbesiktning	10 506	0
Jour, bevakning, utryckning	61 875	0
Serverkostnad	5 225	0
	1 110 476	899 109

Not 4 Reparationer

	2013	2012
Reparationer bostäder	164 571	841
Reparation av byggnader	87 607	464 803
Reparation hissar	197 329	378 304
Reparation tvättstugelokal	43 822	10 388
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	14 706	55 255
Reparation övriga installationer	9 848	197 836
Reparation av el, ventilation, värme, VA	37 101	7 916
Reparation tele	12 608	451
Skadegörelse	5 125	0
Reparation av nycklar och låssystem	96 538	0
Reparation av garage	6 163	0
Reparation av markanläggningar	1 072	25 896
	676 490	1 141 690

Not 5 Planerat underhåll

	2013	2012
Underhåll av gemensamma utrymmen (övernattningslägenhet)	37 515	192 200
Underhåll av installationer	0	78 473
Underhåll av utvändig huskropp	0	202 660
	37 515	473 333

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012
El	477 743	383 046
Fjärrvärme	2 207 182	2 188 894
Vatten och avlopp	309 169	296 796
Sophämtning	146 965	172 221
	3 141 059	3 040 957

Not 7 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Försäkringar	188 902	154 161
Teknisk förvaltning	17 474	72 054
Självrisk-kostnader	9 357	237 222
Tomträttsavgäld	1 684 416	1 420 916
Samfällighet mm	189 848	158 208
KabelTV / Bredband	127 051	128 264
Juridiska kostnader	19 888	0
Övrigt	0	183 038
	2 236 936	2 353 863

X

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 210 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Möteskostnader, stämma mm	58 422	53 209
Kundförluster	0	62 864
Telefon	34 908	56 280
Datakommunikation	98	7 287
Indrivningskostnader	15 960	115 719
Revisionsarvoden *	33 384	29 355
Ekonomisk förvaltning	278 362	312 208
Konsultarvoden	15 241	23 075
Medlemsavgift organisationer	15 281	3 058
Arvode för att hyra ut kommersiell lokal	28 125	0
Övriga externa tjänster	0	93 130
Övriga omkostnader	11 028	41 341
Felaktigt utbetalda styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	205 500	0
	696 309	797 526

* Kleberg Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Styrelse- och omkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	282 500	227 500
Sociala avgifter	88 762	61 002
	371 262	288 502

Not 11 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 765 530	540 434 413
Inköp	1 848 751	331 117
Omföring från pågående byggnation	407 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 021 880	540 765 530
Ingående avskrivningar	-3 661 325	-2 128 499
Årets avskrivningar	-1 623 312	-1 532 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 284 637	-3 661 325
Utgående redovisat värde	537 737 243	537 104 205

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 240 827	1 235 143
Inköp	8 494	5 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 321	1 240 827
Ingående avskrivningar	-284 346	-153 295
Årets avskrivningar	-131 051	-131 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 397	-284 346
Utgående redovisat värde	833 924	956 481

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Trapphus	0	407 598
Förbättring fasader	457 894	0
Garage förstärkning av bjälklager	87 022	0
Garage passersystem	118 786	0
Förstärkning grund	542 177	0
1 205 879	407 598	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
KabelTV / Datakommunikation	31 555	29 869
Försäkring	16 693	105 440
Arvode administrativ förvaltning (T&T)	12 848	12 612
Städning	0	7 172
Tomträttsavgäld	476 000	410 125
Förutbetalad el	53 305	58 102
Förutbetalad samfällighetsavgift	111 548	39 552
Upplupen ersättning garage	82 042	60 438
Upplupna intäkter Revet	101 700	67 393
Upplupen ersättning Telenor	20 000	0
Förutbetalad ekon förvaltning	51 568	0
Övrigt	6 613	0
	963 872	790 703

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Reserv	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	framtida fastighets underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	406 740 729	3 352 040	2 091 779	-4 405 812	-2 178 747
Avsättning till yttre fond			1 182 750	-1 182 750	
Disposition av föregående års resultat:				-2 178 747	2 178 747
Årets resultat					-1 471 167
Belopp vid årets utgång	406 740 729	3 352 040	3 274 529	-7 767 309	-1 471 167

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,37	2015-06-30	42 000 000
Stadshypotek	4,11	2016-06-30	42 000 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	42 000 000
Stadshypotek	2,38	2014-01-02	13 000 000
			139 000 000

X

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader	837 931	711 900
Trädgårdsskötsel	13 175	10 165
Fjärrvärme	292 296	360 691
Vatten	48 783	45 088
Städning	7 653	13 860
Revision	30 000	30 000
Övrigt	0	59 684
Uppl. styrelsearvode 2013	282 500	0
Uppl. sociala avgifter	42 569	0
Snöröjning	0	70 042
Uppl. styrelsearvode 2012 (pågående tvistemål)	61 480	0
	1 616 387	1 301 430

Stockholm 2014-05-20



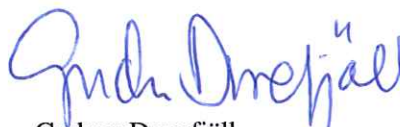
Anita Gullman



Anders Odhnoff



Ulf Falk

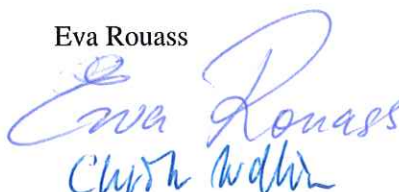


Gudrun Duvefjäll



Ante Eriksson

Eva Rouass



Christer Wallin



Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/5 2014

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Mathias Mellgren
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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

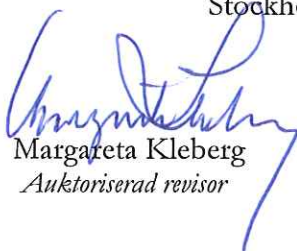
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 23 maj 2014



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Mathias Mellgren
Intern revisor