

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 3

Styrelsen för brf Knoppen3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och verksamhetens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989 05 22.
Bostadsrättsföreningen köpte fastigheten 2 december 1996.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan upprättades och registrerades 1997 01 30 och reviderades 2005 06 27.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2019.

Firmatecknare

Hela styrelsen eller två i förening tecknar föreningens firma. Ordförande och kassör har styrelsens uppdrag att i första hand teckna firman.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten inkl mark, Knoppen nr 3 i Stockholms kommun
Fastigheten sk T-hus, byggdes 1905/06, totalrenoverades 1995 och har enligt taxeringen 1995 som nybyggnadsår.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 23 bostadslägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1420 kvm, varav 1378 kvm utgör lägenhetsyta (boarea, BOA) och 42 kvm lokalyta (LOA).

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme, uppvärmd yta beräknas till ca 1810 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokal
31-33 kvm	43 -73,5 kvm	83-90 kvm	104kvm	42 kvm
5	12	4	2	1

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

SPB
LL
ca M J
GHE

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2018 uppgått till 1337 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är fn 1% av taxeringsvärde för lokaler

-Underlag för fastighetsavgift

Hyreshus bostäder 0,3%

Fastigheten har 23 lägenheter. Taxeringsvärdet är 44 723 000 kr 10 250 341

Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler 1,0% 1 123 000

-Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 44 723 000 kr, varav

-**mark** 24 330 000 kr , mark bostäder 24 000 000 tkr, mark lokaler 330 000 tkr

-**byggnad** 20 393 000 kr

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen och med hjälp av redovisningsbyrå B Johansson redovisningsbyrå.

Teknisk förvaltning

Följande har skötts av styrelseledamöter/ egen regi:

- Löpande ut- och inbetalningar, sammanställning, kontering av bokföringsunderlag
- Lägenhetsförteckning/register/medlemsregister
- Pantregister
- Fastighetslån
- Avgiftsdebiteringar och fakturering
- Deklarationer och övriga skattefrågor samt kontrolluppgifter.
- Löpande fastighetsunderhåll och olika driftsfrågor
- Planering och uppföljning av föreningens självförvaltning.
- Viss projektledning av åtgärder inom fastigheten

Följande har köpts av konsult/juridisk person

- Britt Johnssons redovisning AB, bokföring och bokslut
- Trappstädning (Global AB)
- Hisservice/underhåll (Hissen ab)
- Hissbesiktning (Dekra AB)
- Jonaesons plåtslageri, plåtslageri och avtal snöskottning tak
- Teknisk service värmereglering från Jannes Fastighets Service och arvodesanst timme
- Funktionskontroll värmeanläggning Fortum
- Vissa administrativa datatjänster (ReducaAB)

Fastighetens tekniska status

- För fastigheten ska finnas en underhållsplan på 5, 10 och 30 års sikt upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Antalet anställda

Under året 2018 har inte föreningen haft någon anställd.

Enligt stämmobeslut 2018 och budget 2018 kan medlem och eller styrelseledamot erhålla ersättning med 200 kr/tim exkl sociala avgifter om arbete utförs som skulle ha köpts av serviceföretag/konsult (sk tilläggsuppgifter). Styrelsen sköter den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen och vid behov anlitas experter inom respektive område.

Fr o m 2008 budgeteras styrelsearvoden och kostnader för sk tilläggsavgifter som kan uppkomma under året.

Styrelsen beslutar om fördelning av arvode på olika styrelseuppgifter. Styrelsen består innevarande mandatperiod av sex medlemmar och två suppleanter.

Det budgeterade arvodet för styrelseuppgifter, sammanträdesarvoden och funktionsuppgifter avseende 2018 var 25 000 kronor exkl soc avg till detta kommer kostnader för ev tilläggsuppgifter definierade av styrelsen vilka köps av utomstående företag eller utförs av medlem eller projektanställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna och beslutade underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 620 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har skett enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet dvs 134 169 kr.

Avsättning till balkongfond

Avsättning till balkongfond har gjorts 2018 enligt stadgarna med 11 136 kronor.

Föreningens lån

Lån kontonummer 3978 88 67898, 3 306 668 kronor slutförfallodag, 20191115, rta 0,340 % (amortering 0 kr).

Lån kontonummer 3978 8868746, 3 800 000 kronor slutförfallodag, 20191119, rta 0,338 % (amortering 0 kr).

Lån 3978 85 67371, 3 666 212 kronor löper på 3 månader, rta 0,81 %, (amortering 9 449 kr per kvartal), villkorsändringsdag 201912 11.

Lån per kvm boa 7 587 kr

Summa lån totalt: 10 772 880 kronor

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning och är vald för perioden 11 juni 2018 – 11 juni 2019

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten 2018.

Ulla Flacke	ordförande (vald 2018-2019)
Åke Hedbom	sekreterare (vald 2018- 2019)
Göran Kontin	ledamot (vald 2018-2020)
Lau Rasmussen	vice ordförande (vald 2018-2020)
Claes Vikström	ledamot (vald tom 2018 – 2020)
Sofia Bälter Eronell	kassör (vald tom 2019)
Ulla Strindholm	suppleant (vald 2017- 2019) flyttat 2019
Marcus Löfdahl	suppleant (2018-2019)

Valberedning

Valberedning har varit Lena Björk och Niklas Oldenburg

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CR" and "M".

Revisorer

Revisorer har varit:
Ronny Westerlund, extern revisor
Pernilla Berg, intern revisor
Ellen Axelsson, revisorsuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandlat villkoren för föreningens lån hos Nordea hösten 2018.. Se avsnitt Föreningens lån
- Reviderat föreningens stadgar som antogs på ordinarie stämma 2018 och på extra stämma i dec 2018.
- En detaljerad underhållsplan finns för 1, 5, 10 och 30 år för fastigheten.

Medlemsinformation

Brf Knoppen 3 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen hade vid årsskiftet 2018/2019, 34 medlemmar varav 2 juridiska personer och en lokal. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen. 6 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen och stadgarna. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Dataskyddsförordningen

Föreningen har informerat medlemmarna om de register föreningen har enligt lag är skyldig att hålla.

Verksamhet i lokalen

Den 15 februari 2015 tecknades ett treårigt hyreskontrakt med Proffskläder AB. Kontrakten förlängs med ett år i taget om kontraktet ej sägs upp. Föreningen är inte momsregistrerad för lokalen.

Juridiska personer

Enligt föreningens stadgar ska i verksamhetsberättelsen redovisas:

Andel juridiska personer inkl lokal baserat på
intäkter (årsavgift och lokalhyra) 21,1 %
yta 8,59 %.

Summa 3 juridiska personer varav 2 är medlemmar och en lokalhyresgäst.

EKONOMI

Allmänt om föreningens ekonomi

Styrelsen och administrativa gruppen inom styrelsen har god kontroll på den löpande likviditeten. Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens kostnader i syfte att skapa förutsättningar för rimliga avgiftsnivåer och hålla bästa möjliga balans mellan intäkter och kostnader.

Föreningens omsättning 2018 uppgick till 1 015 691 kronor.

SPB
CR
GK
M

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ, som enligt stämmobeslut är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett med 134 169 kronor.

Balkongfonden

uppgår 2018 till 98 438.kronor.

Fastighetsskatt och Inkomstskatt

Fastigheten har enligt skatteverkets beslut värdeår 1995.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas.

Föreningens **taxerade** underskott 2018 uppgick vid årets slut till 3 198 997 kronor.

Föreningens resultat

Under senaste tioårsperioden har brf Knoppen visat positivt resultat under alla år, förutom åren 2008 och 2013 rapporterades mindre underskott (-133 876 kr år 2008 och - 63 662 kr år 2013).

Föreningens tillgångar

Föreningen har placerat föreningens överskott (inkl kapitaltillskott) i avvaktan på planerat underhåll, planerade förbättringsåtgärder och amorteringar i en fond i Skandiabanken och på Företagskonto i Nordea. De årliga överskotten har enligt stämmobeslut ej återbetalats till medlemmarna utan fonderats enligt ovan för amortering och eller förbättringsåtgärder/standardhöjande åtgärder i fastigheten.

Avgifter och hyror

Beslut om avgiftens storlek fattas för ett år i taget av styrelsen.

Lokalhyran är indexreglerad och kontraktet löper på 3 år.

Avgiften har sänkts under åren 2005 - 2008.

2009 var avgiften oförändrad jämfört med 2008 i avvaktan på att befintliga lån sattes om och nya lägre räntor erhöles.

2010 sänktes avgiften på nytt p g a lägre räntor. Åren 2011 - 2018 har årsavgifterna i stort varit oförändrade i förhållande till 2010.

Kostnader för bredband, Bredbandsbolaget/Telenor och TV, ComHem ligger i årsavgiften.

I samband med uppföljningen av budgeten vid halvårsskiftet 2019 kan avgifterna omprövas vid större avgifts- och ränteförändringar samt underhålls- och förbättringsbehov enligt underhållsplanen.

Pant- och överlåtelseavgifter samt avgift för andrahandsuthyrning mm.

Föreningen debiterar pantsättnings- och överlåtelseavgifter samt avgifter för andrahandsuthyrning enligt gällande stadgar.

Föreningen tar ut påminnelseavgift och dröjsmålsränta också i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsen beslutar årligen om avgiftens storlek med utgångspunkt från prisbasbeloppet och föreningens stadgar. Påminnelseavgift uttas med 50 kronor vid sen betalning.

Prisbasbeloppet för 2018 var 45 500 kr.

ÖVRIGT BETRÄFFANDE FASTIGHETEN OCH FÖRENINGEN

Fastighetsunderhåll 2018

Föreningen strävar efter ett långsiktigt och proaktivt underhåll. För att uppnå kostnadseffektivitet utförs delar av det löpande underhållet av Styrelsen/medlemmarna själva. Inom styrelsen fanns 2018 en utsedd underhållsgrupp med särskilt ansvar för att planera och samordna fastighetens underhåll i förhållande till underhållsplan och akuta åtgärder. I de fall större underhållsåtgärder och/eller fackmannamässig kompetens erfordras anlitar föreningen extern hjälp.

De underhålls- och förbättringsåtgärder, som genomförts och är av större karaktär eller särskild vikt redovisas i separat bilaga till verksamhetsberättelsen.

Städning

Entréer och trapphus städades under 2018, varje vecka, av städbolag (Global AB). Storstädning, fönsterputs och annan tillsyn samt fastighetsskötsel utförs genom sk självförvaltning av medlemmarna i samband med vår- och höststädning och tre schemalagda ansvarsveckor per medlemslägenhet.

Fr o m 2009 tillämpas skatteverkets regler för självförvaltning med nedsättning av medlemmarnas årsavgift under en månad för dem som aktivt sagt ja till deltagande och har deltagit.

Gården, gårdens planteringar och trädgårdsgruppen

Lägenheterna nr 1 och nr 2 hyr på treårskontrakt viss gårdsmark för uteplats direkt utanför sina altandörrar. I övrigt disponeras gården av samtliga medlemmar.

Gårdens planteringar har skötts i huvudsak av medlemmarna som utses varje år inför vår- och höststädningen.

Hemsida för brf Knoppen 3, ordnings- och trivselregler, informationsverksamhet

Ordningsregler/Trivselregler har fastställts av stämman och återfinns på föreningens hemsida..

Föreningens hemsida <http://knoppen3.bostadsratterna.se/hem> tar upp viktig information, som kan inhämtas av såväl boende som potentiella bostadsköpare.

Ett informationsblad har med viss oregelbundenhet lämnats via mejl till medlemmar och andrahandshyresgäster.

Nya medlemmar får ett välkomstblad i samband med inflyttningen med viktig information bl a ang avgiftsbetalning, felanmälan mm.

Bredband och Kabel-TV

Samtliga lgh är anslutna till Com Hem och Bredbandsbolaget/Telenor. Kabel TV ingår i månadsavgiften och omförhandlades 2015. Bredband och telefoni via fiberkabel erbjöds 2012 genom att föreningen tecknade gruppavtal med Bredbandsbolaget/Telenor för samtliga lägenheter.

8BE
LR
AGL
CV
M

genom att föreningen tecknade gruppavtal med Bredbandsbolaget/Telenor för samtliga lägenheter.

Energideklaration

Föreningens energideklaration lämnades in till Boverket i mars 2019. Av det certifikat som föreningen tilldelades framgår att fastigheten Knoppen nr 3 har en energieffektivitet och placerar sig väl i klassen för jämförbara byggnader. Den specifika energiförbrukningen är 144 kWh per kvm och år.

Trapphus/entré gatuplan

Utrymningsvägarna är uppmärkta med självlysande skyltar för säkrare orientering vid strömavbrott. Brandsläckare är monterade inom fastigheten på våningsplanen 1- 4 och i gatuplan (utanför tvättstugan) samt i källare intill gården. Samtliga lägenheter har försetts med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Uppföljning av ovanstående har gjorts under 2018. Brandvarnare har monterats i tvättstuga och soprum samtidigt har brandlarm bytts ut i entréplanet.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar med noter.

Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel (Skr) balanseras i ny räkning:

1 Årets resultat 2018 **+159 965 kronor**

(Balanserat resultat, ansamlad förlust kronor IB 2018 – 3 483 751
Reservation yttre reparationsfond -134 169)

2 Balanserat resultat (ansamlad förlust) UB 2018 **- 3 586 280**

Summa 1+2 **- 3 426 315**

behandlas så att
till fond för yttre underhåll överförs - 134 169

(ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2018 - 31 250 kr)

i ny räkning överförs **-3 560 484**

Summa **- 3 426 315**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
Org nr 716420-4997

8

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningens intäkter			
Avgifter/hyror till föreningen		1 015 691	1 045 781
Summa intäkter		1 015 691	1 045 781
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-479 895	-481 846
Administrativa kostnader	Not 2	-191 816	-237 651
Summa kostnader		-671 711	-719 497
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		343 980	326 284
Avskrivningar	Not 1	-120 524	-113 972
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		223 456	212 312
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och utdelningar		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-63 491	-180 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 965	31 640
ÅRETS RESULTAT		159 965	31 640

SBE
CR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
 Org nr 716420-4997

9

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader , mark och inventarier	(2)	22 285 829	22 406 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 288 629	22 409 153
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		42 051	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 412	24 694
Kortfristiga placeringar		542 764	545 514
Kassa och bank		359 364	374 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		995 591	944 930
SUMMA TILLGÅNGAR		23 284 220	23 354 083
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		-10 005 433	-10 005 433
Upplåtelseavgifter		-5 266 260	-5 266 260
Reparationsfond		-305 564	-202 645
Balkongfond		-98 438	-87 302
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 586 280	3 483 751
Årets resultat		-159 965	-31 640
SUMMA EGET KAPITAL	Not 3	-12 249 380	-12 109 529
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	Not 4	-10 772 880	-10 810 676
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		-10 772 880	-10 810 676

8BE CV M
 LR A GU

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
Org nr 716420

10

	2018-12-31	2017-12-31
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	-2 749	-175 513
Skatteskulder	-83 456	-81 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-175 755	-176 496
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	-261 960	-433 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-23 284 220	-23 354 083
<hr/>		
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	19 190 000	19 190 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

SPB CV M
LR 24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KNOPPEN 3

Org nr 716420-4997

Tilläggsupplysningar

11

Redovisningsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1. Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen har i likhet med föregående räkenskapsår övergått från planerlig avskrivning till avskrivning anpassad till fastighetens standard och slitage, utifrån nybyggnadsår 1995.

Kommande underhållsplan skall utgöra avstämning av avskrivningen.

Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	22 075 759	22 075 759
Värde av balkonger	2 087 324	2 087 324
Standardhöjande renoveringar	258 000	258 000
Byggnadsinventarier	117 057	117 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 538 140	24 538 140
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 131 787	-2 017 815
Årets avskrivning fastighet	-40 000	-40 000
Årets avskrivning balkonger	-41 746	-41 746
Årets avskrivning värdehöjande reparationer	-12 900	-12 900
Årets avskrivning byggnadsinventarier	<u>-25 878</u>	<u>-19 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 252 311	-2 131 787
Utgående redovisat värde	22 285 829	22 406 353

2. Arvode och kostnadsersättning

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

	2018	2017
Revisionsuppdrag	12 000	10 000
andra uppdrag	0	0
	12 000	10 000

8BE
LR
Gle
Gle


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**KNOPPEN 3**

Org nr 716420-4997


12

3. Eget kapital	2018-12-31	2017-12-31
<u>Bundet</u>		
Inbetalda insatser	10 005 433	10 005 433
Upplåtelseavgifter	5 266 260	5 266 260
Reparationsfond	305 564	202 645
Balkongfond	98 438	87 302
<u>Fritt</u>		
Ansamlad förlust	-3 586 280	-3 483 751
Årets resultat	159 965	31 640
	12 249 380	12 109 529
4. Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 3978-85-67371	3 666 212	3 704 008
Nordea 3978-86-94306	3 800 000	3 800 000
Nordea 3978-85-64836	3 306 668	3 306 668
Förfallotid 1-5 år efter balansdagen	10 772 880	10 810 676
Förfallotid mer än 5 år efter balansdagen		
Summa långfristig del av inteckningslån		
5. Föreningens reparationsfond.	305 564	202 645

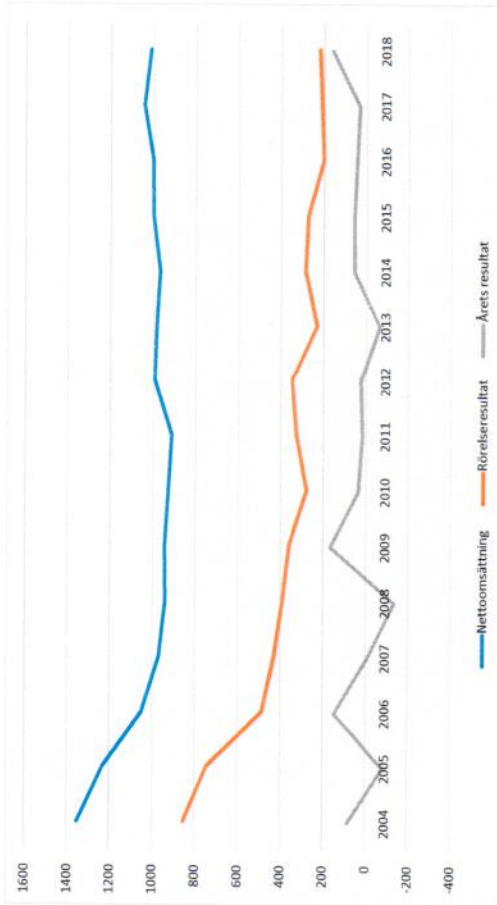
Stockholm den 17 maj 2019


Ulla Flacke
Åke Hedbom
Å Göran Kontin
Lau Rasmussen
Claes Vikström
Sofia Bälter-Eronell**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 maj 2019


Ronny Westerlund
Extern revisor
Pernilla Berg
Intern revisor

Nyckeltal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	1352	1233	1051	971	943	946	929	915	995	985	970	1002	1004	1046	1016
Rörelseresultat	855	748	489	432	393	364	281	329	350	234	288	276	204	213	223
Årets resultat	84	-81	145	-9	-134	165	35	16	25	-64	56	57	45	32	160
Eget kapital	7257	8976	10798	12063	11726	11839	11925	11651	11688	12063	12130	12198	12186	12111	12249
Lån/kvm boyta	10579	9560	8460	8442	8425	8187	8163	8139	8120	8032	8032	7893	7873	7599	7587
Årsavg/kvm boyta (Tkr)	810	720	710	645	629	640	587	573	612	593	609	636	618	608	620



BRF Knoppen 3 utfört underhåll och underhållsplan 1, 5, 10, 30 år

Vid tidigare underhålls- och förbättringsprojekt som styrelsen ansvarat för i föreningen har tidigare styrelser beslutat att nedan tre prioriteringskriterier ska vara vägledande och beaktas vid prioriteringar. Varje ny styrelse kan föreslå nya kriterier som beslutas ska gälla.

1. Nödvändigt underhåll dvs åtgärder som måste vidtagas enligt lagar och förordningar. Så att fastighetens status/värde ej försämras och lägenheternas värde minskar.
2. Förbättringar/standardhöjningar som kan räknas som kapitaltillskott och kommer samtliga medlemmar till del om reavinst uppkommer vid en försäljning.
3. "Nice-to-have-åtgärder" som ökar värdet på fastigheten som kan räknas som kapitaltillskott.

Utförda underhåll mm samt planering löpande

- 1995 Nybyggnadsår totalrenovering och ombyggnad av fastigheten från 1905
- 2002 Nytt värmeregleringsystem EnReduce installerades av energibesparingskäl
- 2002 Entréport renoverad/målad
- 2003 Markiser uppsatta. Föreningen subventionerade viss del av kostnaden.
- 2005 Etapp 1, 12 balkonger, 2 uteplatser, 1 altan (Fästab AB), Demontering av utrymningsbalkonger.
- 2006 Spolade stammarna
- 2006 Port huvudentré renoverad, två glasrutor sattes in i mittspeglarna och porten målades om.
- 2006 Tre rökkanaler renoverade och tre kakelugnar
- 2007 Målning av tak (södersidan)
- 2008 Energideklaration gjordes
- 2008 Samtliga fönsterbågar åt söder ommålade
- 2008 Postrum ommålat och fuktskador i väggarna åtgärdade
- 2008 Tolv rökkanaler/kakelugnar renoverade, braskamin installerad 5 tr.
- 2009 Plåtskoningar på taket renoverades och stegar sattes upp till skorstenar. (En stega saknas)
- 2009 Cykelparkering byggdes på gården
- 2010 Radonmätning genomfördes
- 2010 El-belysning på gården och över gårdsentrén installerad
- 2011 Nya säkerhetsanordningar monterades på taket
- 2011 Entréport renoverad/målad, nytt kodlås, dörrstängare
- 2011 Nya portar till postrum/soprum, nytt kodlås, dörrstängare
- 2011 Cykelparkering och barnvagnsrum byggdes gatuplan. Sopsortering flyttades till soprum
- 2012 Nya maskiner till tvättstugan (en mangel)
- 2012 Etapp 2, 5 balkonger inkl franskt fönster (1/2 tr). Demontering av utrymningsbalkonger
- 2012 Byte till energiglas, renovering av fönsterbågar (sekelskiftet), fönster i trapphus ½-trappor.
- 2012 Fiber dras till bredband
- 2013 2 st rökkanaler/kakelugnar renoverade, braskamin installerad
- 2013 Golven, väggarna och taken i soprum behandlade och målade
- 2013 Entrétrapphuset totalrenoverades.
- 2013 Nya brevfack installerades på ny plats
- 2014 Renovering samt installation av automatiska dörrar Entré
- 2014 Ny dator till värmeregleringsystem EnReduce
- 2014 Renovering/byte av golvbeläggning hiss. Väggarna ej åtgärdade
- 2015 OVK-ombesiktning med godkänt resultat
- 2015 Golvet lagades i soprummet.

- 2015 Byte till ledlampor och installation av rörelsedetektorer i trapphuset samt nya av takarmaturer.
- 2016 Byte av inkommande kallvattenrör från gatan
- 2016 Värmeregleringssystem EnReduce injusterat
- 2017 Spolade stammarna
- 2017 Målning av fönster (exkl fönster 5 tr) mot gatan samt portarna
- 2017 Målning av tak (norrvidan ,inte nedsäkt del))
- 2017 Entréport renoverad/målad
- 2017 Ny belysning i post-, hiss-, och soprum inkl rörelsedetektorer installerade
- 2017 Dator utbytt i hissmaskineriet
- 2018 Etapp 3, 1 balkong. Demontering av utrymningsbalkong
- 2018 Sotning av rökkanaler och kakelugnar samt braskaminer
- 2018 Radonuppgifter till miljöförvaltningen, ny mätning 2021
- 2018 Fönster lgh 51 och 52 åt gatan renoverade p g a fuktskador

1 års plan (2019)

- 2019 Åtgärda porten
- 2019 Renovera källarplansgolvet
- 2019 Energideklaration utförd i mars 2019
- 2019 Målning av norra takets nedsänkta del
- 2019 Utbyggnad av access till norra takets nedsänkta del samt säkerhetsåtgärder tak
- 2019 Översyn av gården cykelparkering mm
- 2019 Kontroll av tätningslistor fönster i samtliga lgh

5 års plan

- 2020 Byte av värmesystem (efter koll om det behövs). Nuvarande central installerad 1995 Ok.
- 2020 Målning av fönster mot gården
- 2020 Målning/översyn av fönster i trapphus
- 2020 Underhåll balkonger etapp 1 2005/2006
- 2021 OVK-besiktning
- 2021 Radonmätning
- 2022 Sotning av rökkanaler och kakelugnar och braskaminer

10 års plan

- 2025 Renovering av hiss (utifrån beräknad livslängd)
- 2026 Sotning rökkanaler o kakelugnar, braskaminer
- 2027 Spolning av stammarna
- 2027 OVK-mätning
- 2027 Målning av fönster åt gatan
- 2029 Energideklaration
- 2029 Ommålning av tak

30 års plan

- 2030 Putsning av fasad
- 2031 Målning av fönster åt gården
- 2031 Radonmätning
- 2031 Nya maskiner till tvättstugan
- 2033 OVK-mätning
- 2037 Spolning av stammarna
- 2037 Målning av fönster åt gatan
- 2039 Energideklaration

2045 Stambyte
2045 Värmecentral bytes



RONNY WESTERLUND

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Knoppen, Organisationsnummer 716420-4997

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning i BRF Knoppen för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Saltsjöbaden den 27 maj 2019

Ronny Westerlund

Av föreningsstämman vald extern revisor

Pernilla Berg

Intern revisor