

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 3

Org nr 716420-4997

Styrelsen för brf Knoppen3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2019.

Föreningen är äkta bostadsrättsföreningen, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Fastigheten sk T-hus, byggdes 1905/06, totalrenoverades 1995 och har enligt taxeringen 1995 som värdeår.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 23 bostadsrättslägenheter 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.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av redovisningsbyrå B Johansson redovisningsbyrå, som bokför samtliga ut- och inbetalningar samt gör föreningens bokslut och verksamhetsberättelsen resultat- och balansräkning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med extern hjälp vid behov.

Följande har skötts av styrelseledamöter/ egen regi:

- Löpande ut- och inbetalningar, kontering av bokföringsunderlag samt sammanställning och avstämning mot bakens kontoutdrag.
- Lägenhetsförteckning/register/medlemsregister

- Pantregister
- Fastighetslån
- Avgiftsdebiteringar och fakturering samt påminnelser och krav
- Samtliga deklarationer och övriga skattefrågor samt kontrolluppgifter.
- Löpande fastighetsunderhåll och olika driftsfrågor
- Planering och uppföljning av föreningens självförvaltning.
- Viss projektledning inom fastigheten

Följande har köpts av konsult/juridisk person

- Britt Johnssons redovisning AB, bokföring och bokslut
- Trappstädning (Mickys städ och fönsterputs)
- Hisservice/underhåll (Hissen ab)
- Hissbesiktning (Dekra AB)
- Jonaesons plåtslageri, plåtslageri och avtal snöskottning tak
- Teknisk service värmereglering från Jannes Fastighets Service
- Funktionskontroll värmeanläggning Stockholm exergi
- Vissa administrativa digitala 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

Enligt stämmobeslut 2019 och budget 2019 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 speciella områden.

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

Det budgeterade arvodet för styrelseuppgifter, sammanträdesarvoden och funktionsuppgifter avseende 2019 var 25 000 kronor exkl soc avg till denna summa kommer ersättning för sk tilläggsuppgifter, definierade av styrelsen. Uppgifterna kan utföras av styrelsemedlem, föreningsmedlem eller projektanställd i stället för köp av tjänster från externa företag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandlat villkoren för föreningens lån hos Nordea nov 2019. Se vidare sid 12.
- Upprättande av underhållsplan på 1, 5, 10 års sikt

Byggnadens tekniska status

Se bilaga 2 underhållsplan och utförda underhållsarbeten samt förbättringsåtgärder.

Medlemsinformation

Lägenhetsfördelning inom fastigheten.

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

LR av
476
B Ham

Föreningen hade vid årsskiftet 2019/2020, 35 medlemmar varav 2 juridiska personer. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen. 5 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) ...17%.

Yta kvm, 92 kvm av totala boarea 1378 kvm= 6,7%.

Summa 2 juridiska personer varav en är medlem och en lokalhyresgäst.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning och är vald för perioden 12 juni 2019 – ..2020
Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten 2019 och digitala möten med minnesanteckningar.

Ulla Flacke	ordförande (vald 2019-2021)
Thomas Berg	sekr (vald 2019-2021)
Göran Kontin	ledamot (vald 2018-2020)
Lau Rasmussen	vice ordförande (vald 2018-2020)
Claes Vikström	ledamot (vald tom 2018 – 2020)

Gonzalo Catalan	suppleant (2020)
Marcus Löfdahl	kassör suppleant (2020)

Valberedning

Valberedning har varit Lena Björk och Åke Hedbom.

Revisorer

Revisorer har varit:

Ronny Westerlund, extern revisor

Pernilla Berg, intern revisor

Anders Sahleström, revisorsuppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019
Föreningen har inte haft någon årsanställd personal.

LR
GU
C
M

Arvoden till styrelsen, kostnader för tilläggsavgifter samt självförvaltning (nedsättning av månadsavgifter), föreningsinformation hemsida har utbetalats med 58 tkr

EKONOMI

Taxeringsvärdet:

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 522 000 kr, varav mark 37 580 000 kr, byggnad 24 942 000 kr.

Mark till bostäder 37 000 000 kr, mark till lokal 580 000 kr

Bostäder: 24 200 000 kr

Lokaler: 742 000 kr

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 650 kr/kvm boyta per år. Baserat på medlemsavgifterna med boyta 1378 kvm. Beräknat på betalade avgifter under året. Lokal exkluderad

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2019 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% av

Taxeringsvärdet: 62 522 000 kr

Fastigheten har 23 lägenheter/.

10 557 000 kr

Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler 1,0%

1 322 000 kr

Föreningen betalar också fastighetsskatt för lokalen, 1% av taxeringsvärdet för lokalen med tillhörande tomtmark.

Årsavgifter och hyror

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

Lokalhyran är indexreglerad och kontraktet löper på 3 år.

Årsavgiften 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 - 2019 har årsavgifterna i stort varit oförändrade i förhållande till 2010.

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har skett enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet dvs 187 566 kr.

Avsättning till balkongfond

Avsättning till balkongfond har gjorts 2019 enligt stadgarna med 12 228 kronor.

LR
GK
M
B

Föreningens lån

Lån kontonummer 3978 89 35265, 3 306 668 kronor, slutförfallodag, 2022-11-16, rta 0,80 % (amortering 0 kr).

Lån kontonummer 3978 8935281, 3 800 000 kronor, slutförfallodag, 2021-11-17, rta 0,69 % (amortering 0 kr).

Lån kontonummer 3978 89 47727, 3 656 763 kronor, slutförfallodag, 2020-12- 11, rta 0,574% (amortering 0 kr)

Lån per kvm boa 7 811.kr

Summa lån totalt:10 763 431 kronor

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 2019 uppgick till 1 060 117 kronor.

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 187 566 kronor.

Balkongfonden

uppgår 2019 till 110 666.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. Taxerat underskott från föregående år avräknas.

Skatteverket, föreningens **taxerade** underskott 2019 uppgick vid årets slut till 3 198 997 kronor.

Föreningens resultat

Resultatet 2019 visar ett överskott 206 847 kronor.

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).

I årsavgiften har ingått viss avsättning till specificerade förbättringsåtgärder i underhållsplan..

Föreningens tillgångar

Föreningen har placerat föreningens avsättning/ överskott (inkl kapitaltillskott) i avvaktan på planerat underhåll, planerade förbättringsåtgärder och amorteringar i en fond i Skandiabanken

LR
 474
 B
 M
 H

och på Företagskonto i Nordea. De årliga överskotten enligt ovan har fonderats för amortering och förbättringsåtgärder/standardhöjande specificerade åtgärder i fastigheten.

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 2019 var 47 400 kr.

ÖVRIGT BETRÄFFANDE FASTIGHETEN OCH FÖRENINGEN

Fastighetsunderhåll 2019

Föreningen strävar efter ett långsiktigt och proaktivt underhåll. För att uppnå kostnadseffektivitet utförs delar av det löpande underhållet av Styrelsen/medlemmarna själv mot viss ersättning beslutad av stämman. Inom styrelsen fanns 2019 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 1 till verksamhetsberättelsen.

Städning

Entréer och trapphus städades under 2019, varje vecka, av städbolag (Mickys städ och fönsterputs).

Storstädning, fönsterputs och annan tillsyn samt viss fastighetsskötsel har utförts 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 och utfört sina uppgifter.

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 dels på föreningens hemsida, dels i bilaga 3.

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.

CR C
G
B

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. Bredband och telefoni via fiberkabel erbjöds 2012 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 2019. 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 2019 **+206 847 kronor**

(Balanserat resultat, ansamlad förlust kronor **IB 2019** - 3 586 280
Reservation yttre reparationsfond -187 566)

2 Balanserat resultat (ansamlad förlust) UB 2019 **- 3 613 882**

Summa 1+2 **- 3 407 035**

behandlas så att
till fond för yttre underhåll överförs **- 187 566**

(ianspråktagande av fond
för yttre underhåll 2019 - 113 663)
i ny räkning överförs **- 3 219 469**

Summa **- 3 407 035**

LR
Gle
M
B
A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
Org nr 716420-4997

8

Resultaträkning	Not	2019-01-01 <u>2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>2018-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Avgifter/hyror till föreningen		1 060 117	1 015 691
Summa intäkter		1 060 117	1 015 691
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-526 685	-479 895
Administrativa kostnader	Not 2	-179 748	-191 816
Summa kostnader		-706 433	-671 711
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		353 684	343 980
Avskrivningar	Not 1	-94 646	-120 524
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		259 038	223 456
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och utdelningar		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-52 191	-63 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		206 847	159 965
ÅRETS RESULTAT		206 847	159 965

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "LR", "CV", and a star symbol.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
Org nr 716420-4997

9

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader , mark och inventarier	(2)	22 191 183	22 285 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 193 983	22 288 629
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		205	42 051
Hyresfordringar		7 388	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 007	51 412
Kortfristiga placeringar		567 317	542 764
Kassa och bank		543 783	359 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 151 700	995 591
SUMMA TILLGÅNGAR		23 345 683	23 284 220
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		-379 467	-305 564
Balkongfond		-110 666	-98 438
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 623 882	3 586 280
Årets resultat		-206 847	-159 965
SUMMA EGET KAPITAL	Not 3	-12 344 791	-12 249 380
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	Not 4	-10 763 431	-10 772 880
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		-10 763 431	-10 772 880

LR
Gle C
B
M
A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**KNOPPEN 3**

Org nr 716420

10

	2019-12-31	2018-12-31
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	0	-2 749
Skatteskulder	-86 872	-83 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-140 588	-175 755
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	-227 460	-261 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-23 345 683	-23 284 220
<hr/>		
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	19 190 000	19 190 000
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		

LL
Gu
B
M
A

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 planenlig avskrivning till avskrivning anpassad till fastighetens standard och slitage, utifrån nybyggnadsår 1995. Kommande underhållsplan skall utgöra avstämning av avskrivningen.

<i>Byggnader och mark</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 252 311	-2 131 787
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	0	-25 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 346 957	-2 252 311
Utgående redovisat värde	22 191 183	22 285 829

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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsuppdrag	12 000	10 000
andra uppdrag	0	0
	12 000	10 000

LR
Gu CV
GJ

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KNOPPEN 3
Org nr 716420-4997

12

	2019-12-31	2018-12-31
3. Eget kapital		
<u>Bundet</u>		
Inbetalda insatser	10 005 433	10 005 433
Upplåtelseavgifter	5 266 260	5 266 260
Reparationsfond	379 467	305 564
Balkongfond	110 666	98 438
<u>Fritt</u>		
Ansamlad förlust	-3 613 882	-3 586 280
Årets resultat	206 847	159 965
	12 354 791	12 249 380
4. Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 3978-8947727	3 656 763	3 666 212
Nordea 3978-8935281	3 800 000	3 800 000
Nordea 3978-8935265	3 306 668	3 306 668
Förfallotid 1-5 år efter balansdagen	10 763 431	10 772 880
Förfallotid mer än 5 år efter balansdagen		
Summa långfristig del av inteckningslån		
5. Föreningens reparationsfond.	379 467	305 564

Stockholm den 18 maj 2020


Ulla Flacke


Thomas Berg


Å Göran Kontin


Lau Rasmussen


Claes Vikström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 maj 2020


Ronny Westerlund
Extern revisor


Pernilla Berg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Knoppen, Organisationsnummer 716420-4997

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning i BRF Knoppen för år 2019. 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 28 maj 2020



Ronny Westerlund

Av föreningsstämman vald extern revisor



Pernilla Berg

Intern revisor

BRF Knoppen 3
Org 716420-4997

Bil 1

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1060	1016	1046	1009	1002
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	160	32	46	58
Soliditet (%)	53	53	52	52	52
Årsavgift/kvm bostadsrätts- yta, kr	656	620	608	618	636
Lån/kvm bostadsrätts- Yta, kr	7811	7587	7599	7873	7893
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20,66	22,42	20,94	19,73	30,47
Värme/kvm totalyta-- kr	137,23	140,18	130,00	130,83	98,67
Vattenkostnad per kvm/ totalyta, kr	32,37	30,22	28,14	27,35	28,49

Avsättning till yttre under-
hållsfond/kvm totalyta 132,08 94,49 94,49 94,49 73,98

(Nettoomslutning-Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster- Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra ordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Bilaga 2

BRF Knoppen 3 Underhållsplan

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. Finansiering avsättning i månadsavgift, överskott till fond....
3. "Nice-to-have-åtgärder" som ökar värdet på fastigheten som kan räknas som kapitaltillskott.

Utförda underhåll

1995 Nybyggnadsår/Värdeår (ursprungligt byggår 1905)
2002 Nytt värmeregleringsystem EnReduce installerades
2002 Entréport renoverad/målad/glas sattes in i stället för träspeglar under glasrutorna.
2005 Etapp 1, 12 balkonger, 2 uteplatser, 1 altan (Fästeb AB), Demontering av utrymningsbalkonger
2006 Spolade stammarna
2006 Tre röckanaler 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 röckanaler/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
2011 Nya portar till postrum/soprum
2012 Nya maskiner till tvättstugan
2012 Etapp 2, 5 balkonger inkl franskt fönster (1/2 tr). Demontering av utrymningsbalkonger
2013 Byte av fönsterglas och renovering av fönsterbågar fönster trapphus ½-trappor.
2013 X st röckanaler/kakelugnar renoverade, braskamin installerad
2013 Golven, väggarna och taken i soprum behandlade och målade
2013 Entrétrapphuset totalrenoverades. Ny namntavla bv.
2013 Nya brevfack installerades på ny plats, postrum gatuplan
2014 Platsbyggda dörrar till postrum (kodlås, automatisk öppning) och soprum
2014 Kodlås installerades till huvudentré samt postrum och gård
2014 Ny dator till värmeregleringsystem EnReduce
2015 OVK-ombesiktning med godkänt resultat
2015 Golvet lagades i soprummet.
2015 Byte till ledlampor och installation av rörelsedetektorer i trapphuset
2016 Byte av inkommande kallvattenrör från gatan

- 2017 Spolade stammarna
- 2017 Målade fönster mot gatan samt portarna
- 2017 Målning av tak (norrvidan (inte nedsäkt del))
- 2017 Entréport renoverad/målad
- 2017 Ny ledbelysning i post-, hiss-, och soprum inkl rörelsedetektorer installerad
- 2017 Dator utbytt i hissmaskineriet
- 2018 Etapp 3, 1 balkong. Demontering av utrymningsbalkong 2 1/2 tr.
- 2018 Sotning av rökanaler
- 2018 Radonmätning gamla uppgifter till kommunen
- 2018 Fönster lgh 51 och 52 åt gatan renoverade p g a fuktskador
- 2019 Bytt till skymningsrelä på lamporna mot gården
- 2019 Målning av norra takets nedsänkta del
- 2019 Utbyggnad av access till norra takets nedsänkta del och säkerhetsanordningar på och kring skorsten på taket.
- 2019 Nytt kodlås-system till portarna mot gatan samt ny dörrstängare huvudporten
- 2019 Justering av ytterdörr och lås postrum
- 2019 Energideklaration utförd
- 2019 Takfönster lgh 1501/52 bytt fuktskadat.

1 års plan (2020)

- 2020 Nya tidningshållare till varje lgh
- 2020 Utvärdera vidtagna åtgärder 2019/2020 om ev behov av ytterligare åtgärder behövs för huvudporten
- 2020 Renovera källarplansgolv (etapp 1 golv utanför tvättstugan)
- 2020 Planering för byte av värmesystem (Kommer tas när behovet uppstår)
- 2020 Målning av fönster mot gården (förfrågan till medlemmar om behov)
- 2020 Rensning av golvbrunnar gård
- 2020 Besiktning och ev byte av cykelparkering gården
- 2020 Åtgärda sprickor i fasad
- 2020 Kontroll av fastighetens samtliga stuprör och hängrännor
- 2020 Kontroll av underhållsbehov av markiser, balkonger (förfrågan till medlemmarna om behov)

5 års plan

- 2021 Radonmätning
- 2021 OVK-besiktning
- 2022 Sotning av rökanaler

10 års plan

- 2025 Renovering av hiss (utifrån beräknad livslängd)
- 2027 Spolning av stammarna
- 2027 Radonmätning

30 års plan

2030 Putsning av fasad

2030 Nya maskiner till tvättstugan

2037 Spolning av stammarna

2045 Stambyte

BIL 3 till Verksamhetsberättelse 2019 ordinarie stämma 2020 08 20

TRIVSELREGLER för brf KNOPPEN 3

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut en föreningsstämma fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Alla är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar!

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara för Dig som bostadsrättsinnehavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster och föreningens hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du skall få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning.

Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Har Du frågor

Har Du funderingar över något som tas upp i dessa regler är Du välkommen att kontakta styrelsen.

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

- b) Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen se anslag i namntavlan på bv eller information på föreningens hemsida.

2. Om säkerhet

- a) kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås efter in- och utpassering.
- b) Släpp inte in någon okänd person i fastigheten. Var särskilt vaksam när Du öppnar dörren för någon som inte har nyckel, kod och är okänd.
- c) Lämna inte källardörrarna olåsta.
- d) Var försiktig med eld särskilt när Du har använt grillen på gården.
- e) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare, brandfilt och liten brandsläckare. Medlemmen ansvarar för att brandvarnaren fungerar genom att kontrollera den och förse den med batteri när det behövs. Föreningen har installerat en brandvarnare i varje lägenhet. Närmare information lämnas av styrelsen.
- f) Det är absolut förbjudet att kasta ut fimpar från fönster och/eller balkonger på gården, lämna askkoppar och fimpar på gårdsmöbler, i blomkrukor och rabatter.
- g) Meddela grannar eller styrelsen om Du är bortrest under längre tid, så att Ditt brevfack och Din tidningshållare inte blir för fulla.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen särskilt källaren och tvättstugan där lamporna ej släcks automatiskt. Byt kranpackning när vatten står och droppar.
Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

4. Balkonger, altan, uteplats

Balkonger/altan/uteplats får inte användas för

- a) permanent förvaring av föremål som inte hör till normal balkongmöblering.
- b) skakning av mattor, sängkläder mm.
- c) grillning om inte närboende grannar gett sitt samtycke.

Placera blomlådor innanför balkongräcket om de ej är fastmonterade i balkongräcket. De kan placeras utanför balkongräcket ifall de ställs i föreningens godkända standardlådor. (se lgh 15, 11/2 tr)

Se till att balkong/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt byggnadslov.

5. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, sängkläder mm finns piskställning på gården. Efter piskning, vädring ska ställning och mark torkas/sopas.

6. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten p g a att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

7. Tvättstuga

Föreningen har en tvättstuga, belägen på gatuplanet. Tvättstugan får användas från kl 0700 till kl 22 00.

Bokningsschema finns utanför tvättstugan och särskilda regler för tvättstugans användning finns anslagna på insidan av dörren till tvättstugan.

8. Cyklar, barnvagnar, rullatorer

Cyklar ska vara märkta (lgh nr och namn) och ska förvaras på anvisad plats i cykelrummet eller på gården i cykelstället. De får inte ställas i källarentrén eller källargångar.

Barnvagnar ska ställas/låsas fast i källarentrén vid befintlig ramp. De får ej stå i trapphuset av brandrisksskäl.

9. Gården

- a) Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm samlas ihop efter dagens slut och förvaras i eget källarkontor eller lägenhet motsvarande.
- b) Tvätt får inte hängas på gården
- c) Gården får användas för privata arrangemang. Bokning av gården sker på särskild bokningslista som finns på anslagssnodden i brevfacksrummet och hemsidan.
Glöm inte att i förväg informera grannarna.
- d) Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar samt askkoppar.
- e) Används grillen ska den rengöras efter användningen.

Brf Knoppen 3
Org 716420-4997

- f) Gårdsbelysningen ska släckas när man lämnar gården. Den tänds på insidan av källardörren åt gården (innanför dörren tv).
- g) Källardörren åt gården ska vara låst och vattenslagen stängas av efter användning.

10. Avfallshantering, el-avfall, kemiska produkter

- a) Föreningen källsorterar visst avfall: markerade kärl för olika avfallsprodukter finns placerade i källarens soprum. Vänligen respektera anvisningar och regler av miljöhänsyn och för att det ska vara ordning och reda i soprummet
- b) Se till att soppåsarna är väl förslutna. Matrester läggs i separat brunt kärl i soprummet. Vik alltid ihop mjölkförpackningar och andra förpackningar så att inte soptunnorna fylls med ”luft”. Lägg inte vassa föremål i soppåsen så att någon kommer till skada. Glas **får inte läggas** i hushållssoporna.
- c) Grovsoporna används för mer skrymmande avfall. Kartonger och övrigt emballage ska vikas ihop eller tas isär för att spara utrymme och läggas i sopsäckar. Matrester, tidningspapper och annat papper, elsopor får inte läggas i grovsoporna. Föreningen betalar för grovsoptömningen ca 700-1000 kronor per månad. Färgburkar och andra kemiska produkter får inte lämnas i grovsopor eller bland hushållssopor utan ska lämnas på närmaste miljöstation. se hemsidan.
- d) Enligt lag ska el- och elektronikavfall samlas in särskilt och får därför ej lämnas i grovsoporna eller andra kärl i soprummet. Du ansvarar själv för att transportera bort sådant avfall till närmaste miljöstation. I nödfall kan det ställas i soprummet märkt med namn och datum i avvaktan på bortforsling av den som äger föremålen. Förbrukade batterier kan läggas i låda i bokhyllan i postrummet.
- e) Tidningar läggs i kärl för återvinningspapper. Observera att kuvert, kartonger, wellpapp o dyl ej får läggas i detta kärl utan ska läggas i grovsoporna.
- f) Har en medlem skrymmande grovsopor eller större mängd kan mejlkontakt tas med styrelsen om bortforsling önskas samordnad med föreningens tömning av grovsopor. Medlemmen debiteras i efterskott för detta. Det är SITA som sköter grovsophämtningen. Tömningstider finns uppsatta i soprummet och finns också på hemsidan.

11. Källare

I källaren får personliga tillhörigheter förvaras endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras p g a brandrisk.

Behöver Du förvara någonting i gemensamma utrymmen för kort tid märk föremålet med namn och datum för borttransport, På gallerväggarna till källarkontoret kan rostfria krokar sättas upp för att pulkor, mindre cyklar o dyl ska kunna hängas upp och inte stå i trapporna. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i källaren.

12. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

13. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar i fastigheten och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor. Sk kamphundar får ej hysas i fastigheten.

14. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar! Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarligare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller såväl i lägenheten som i gemensamma utrymmen som t ex trapphus, hiss och tvättstuga.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl 22 00 på kvällen till kl 7 00 på morgonen. Helger kl 23 00 till kl 8 00. Man ska undvika att köra tvätt- och diskmaskiner under dessa tider. Har Du fest så informera gärna grannarna i god tid innan om Du tror att Du kommer att störa.

15. Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Om i undantagsfall uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd . Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

16. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den/de som drabbas.

En särskild bostadsrättsförsäkring ska medlemmen teckna (se föreningens stadgar) och är ett bra skydd om olyckan är framme.

17. Förändring i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd t ex om Du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan för att utföra vissa åtgärder i lägenheten. Kontakta alltid styrelsen se hemsidan/anslagstavlan innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten. Dessa bör i första hand utföras under dagtid. Sätt upp en lapp i hissen och skriv på anslagstavlan i postrummet när du ska renovera och under vilken tid.

Du får inte byta köksfläkt utan styrelsens godkännande eftersom befintlig fläkt reglerar lägenhetens ventilation och kräver speciell fläkt.

Har Du renoverat dusch/badrum ska du lämna intyg till styrelsen från utförande firma att de har behörighet att utföra dessa arbeten.

18. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen (se hemsidan) vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen (föreningens brevlåda).

Lämna gärna kvar dessa ordningsregler till den som övertar Din lägenhet!

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Beslut rev gällande trivsel/ordningsregler styrelsen 26 maj 2020.

Ulla Flacke
Ordf

Thomas Berg
Skr