

# Årsredovisning 2022

BRF KNOPPEN 21

702001-1354



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KNOPPEN 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1931-05-30.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Knoppen 21 på adressen Fridhemsgatan 31 i Stockholm. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 963 kvm och 2 lokaler om 7 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Astrid Lindén	Ordförande
Sven Patrick Långström	Suppleant
Emma Lovisa Lannesand	Styrelseledamot
Marcus Selléus	Styrelseledamot
Matilda Carlsson	Styrelseledamot
Shamil Iskhadzhiev	Styrelseledamot

## VALBEREDNING

Lina Strömberg

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Margareta Kleberg      Revisor      BDO Mälardalen

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011	Tak
2011	Ventilation
2013	Trapphus
2015	Målning husfot
2016	Fasadrenovering (slutfördes 2017)
2016	Fönsterrenovering målning utsidan (slutfördes 2018)
2018	Spolning och filmning av avloppsstammar
2018	Stambyte flertalet spillvattenledningar i gårdshusets och gatuhusets källare
2021	Reelining av horisontella rör i hela fastigheten
2021	Nya tvättmaskiner och torkskåp
2022	Utbyte av entréportar samt innergårdsdörrar med tillhörande låsmekanik.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av entréportar samt innergårdsdörrar med tillhörande låsmekanik färdigställt.

Föreningen har under räkenskapsåret implementerat avgiftshöjning om 15 procent.

## EKONOMI

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal med SBC som Teknisk förvaltare sades upp 2022. Fastighetsägarna påbörjar sitt uppdrag 1 mars 2023.

Avtal med Nissis städ sades upp under året. Maddes städ är föreningens nya städleverantör från och med december 2022.

Föreningen har tecknat försäkring via Brandkontoret och börjar gälla från och med februari 2023.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 337	1 315	1 265	1 289
Resultat efter fin. poster	-1 198	-1 325	-217	-148
Soliditet, %	83	84	87	-101
Bostadsyta, kvm	1 963	1 963	1 963	1 963
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	628	600	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 525	4 372	3 540	3 540

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	298	-	-	298
Upplåtelseavgifter	558	-	-	558
Fond, yttre underhåll	564	-	-532	33
Balkongfond	174	-	13	188
Uppskrivningsfond	52 334	-	-	52 334
Balanserat resultat	-5 426	-1 325	532	-6 219
Årets resultat	-1 325	1 325	-1 198	-1 198
<b>Eget kapital</b>	<b>47 178</b>	<b>0</b>	<b>-1 185</b>	<b>45 993</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 219
Årets resultat	-1 198
<b>Totalt</b>	<b>-7 417</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33
Att från yttre fond i anspråk ta	-33
Balanseras i ny räkning	-7 417
	<b>-7 417</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 337	1 315
Rörelseintäkter		1 249	606
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 586</b>	<b>1 920</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 293	-2 802
Övriga externa kostnader	8	-129	-155
Personalkostnader	9	-63	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172	-172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 657</b>	<b>-3 192</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 071</b>	<b>-1 272</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-127	-53
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127</b>	<b>-53</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 198</b>	<b>-1 325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 198</b>	<b>-1 325</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	54 750	54 915
Maskiner och inventarier	12	43	50
Pågående projekt		0	204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 793</b>	<b>55 170</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 794</b>	<b>55 171</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	6
Övriga fordringar	14	482	981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91	111
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>586</b>	<b>1 098</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		77	77
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>77</b>	<b>77</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>664</b>	<b>1 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 458</b>	<b>56 347</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		856	856
Uppskrivningsfond		52 334	52 334
Balkongfond		188	174
Fond för yttre underhåll		33	564
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 410</b>	<b>53 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 219	-5 426
Årets resultat		-1 198	-1 325
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 417</b>	<b>-6 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 993</b>	<b>47 178</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 450	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 450</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 432	8 582
Leverantörsskulder		250	288
Skatteskulder		3	5
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	328	292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 015</b>	<b>9 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 458</b>	<b>56 347</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knoppen 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

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

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	82	80
Årsavgifter, bostäder	1 253	1 233
Övriga intäkter	1 250	607
<b>Summa</b>	<b>2 586</b>	<b>1 920</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	77	108
Fastighetsskötsel	7	1
Snöskottning	30	39
Städning	57	49
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	0	5
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>203</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	760	1
El	0	8
Försäkringsärende/vattenskada	1 596	665
Reparationer	8	78
Tvättstuga	0	118
VA	0	16
Värme	0	9
<b>Summa</b>	<b>2 363</b>	<b>894</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Reelining	0	860
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>860</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	47	31
Sophämtning	55	50
Uppvärmning	349	337
Vatten	81	75
<b>Summa</b>	<b>533</b>	<b>493</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	68	78
Fastighetsförsäkringar	64	54
Fastighetsskatt	71	72
Kabel-TV	24	24
Självrisker	0	48
Övrigt	0	76
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>352</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	51	50
Revisionsarvoden	25	35
Övriga förvaltningskostnader	52	67
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>155</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	48	48
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127	53
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>53</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	59 869	59 869
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 869</b>	<b>59 869</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 954	-4 788
Årets avskrivning	-165	-165
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 119</b>	<b>-4 954</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 750</b>	<b>54 915</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000</i>	<i>53 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 411	21 375
Taxeringsvärde mark	61 000	53 000
<b>Summa</b>	<b>86 411</b>	<b>74 375</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	290	290
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>290</b>	<b>290</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-240	-233
Avskrivningar	-7	-7
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-247</b>	<b>-240</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>43</b>	<b>50</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	10	0
Nabo Klientmedelskonto	448	951
Skattekonto	23	30
<b>Summa</b>	<b>482</b>	<b>981</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	17	17
El	1	0
Försäkringspremier	45	69
Förvaltning	19	17
Kabel-TV	7	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>111</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,38 %	2 000	2 000
Swedbank	2023-02-28	2,93 %	500	500
Swedbank	2024-09-25	3,89 %	3 950	3 950
Swedbank	2024-09-25	3,89 %	500	500
Swedbank	2023-03-28	3,20 %	1 632	1 632
Swedbank	2023-03-28	3,20 %	300	0
<b>Summa</b>			<b>8 882</b>	<b>8 582</b>
Varav kortfristig del			4 432	8 582

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	126	110
Löner	48	48
Sociala avgifter	15	15
Städning	4	0
Uppvärmning	56	56
Utgiftsräntor	12	3
Vatten	15	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17
<b>Summa</b>	<b>328</b>	<b>292</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 882	8 582
<b>Summa</b>	<b>8 882</b>	<b>8 582</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Astrid Lindén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Emma Lovisa Lannesand  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Selléus  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Matilda Carlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Shamil Iskhadzhiev  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Mälardalen  
Margareta Kleberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.06.2023 19:47

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 25.05.2023 13:00

DOCUMENT ID:  
SJg2h1T2Sn

ENVELOPE ID:  
r12nya3Bn-SJg2h1T2Sn

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Knoppen 21 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS SELLEÚS marcus.selleus@outlook.com	Signed Authenticated	29.05.2023 18:26 29.05.2023 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/08) IP: 193.44.143.126
2. Emma Lovisa Lannesand lovisalannesand@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2023 16:53 30.05.2023 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/15) IP: 94.191.153.182
3. ASTRID LINDÉN astrid.m.linden@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 12:02 31.05.2023 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/02) IP: 194.103.247.33
4. MATILDA CARLSSON matilda.carlsson@outlook.com	Signed Authenticated	02.06.2023 08:39 02.06.2023 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/16) IP: 37.2.8.71
5. SHAMIL ISKHADZHIEV Shamil_Iskhadzhiev@yahoo.se	Signed Authenticated	02.06.2023 14:00 02.06.2023 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/10) IP: 94.191.152.255
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	02.06.2023 19:47 02.06.2023 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed