

Årsredovisning 2025

Brf Knoppen 21

702001-1354



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Noter | s. 9 |
| Underskrifter | s. 15 |

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Knoppen 21 | | |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 963 kvm och 2 lokaler om 7 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 970 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Anna-Carin Sandberg Jödahl | Styrelseledamot |
| Henrik Hy | Styrelseledamot |
| Irma Sjögren | Sekreterare |
| Jens Modd | Ordförande |
| Linda Maria Norén | Kassör |

Valberedning

Sofia Wu Långström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Berg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Tak
Ventilation
- 2013** ● Trapphus
- 2015** ● Målning husfot
- 2016** ● Fasadrenovering (slutfördes 2017)
Fönsterrenovering målning utsidan (slutfördes 2018)
- 2018** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
Stambyte flertalet spillvattenledningar i gårdshusets och gatuhusets källare
- 2025** ● Byte av styrsystem ventilation
OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Montering av fallskyddsräcke, skortsensstegar och arbetsplan på taket för att kunna genomföra sotning av skorstenar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar.

Förändringar i avtal

Nej.

Övriga uppgifter

Under året uppstod en vattenläcka från ett rör i källaren. Läckan åtgärdades omgående och medförde inga bestående skador.

Kostnader för reparation av torktumlare i tvättstugan.

Juridiska kostnader gällande sophantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 693 048 | 1 620 065 | 1 550 214 | 1 336 747 |
| Resultat efter fin. poster | -133 569 | -288 597 | -279 262 | -1 198 081 |
| Soliditet (%) | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Yttre fond | 109 410 | 69 300 | 32 550 | 32 550 |
| Taxeringsvärde | 84 448 000 | 86 411 000 | 86 411 000 | 86 411 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 806 | 778 | 747 | 645 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,1 | 91,7 | 94,2 | 49,0 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 4 525 | 4 525 | 4 525 | 4 525 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 509 | 4 509 | 4 509 | 4 509 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 7 | -60 | -55 | -140 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 18 | 20 | 24 | 24 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 233 | 233 | 206 | 177 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 72 | 64 | 42 | 41 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 323 | 317 | 272 | 243 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,87 | 4,09 | 3,99 | 1,46 |
| Räntekänslighet (%) | 5,61 | 5,82 | 6,06 | 7,01 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras av avskrivningar. Utan avskrivningar har föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 298 312 | - | - | 298 312 |
| Upplåtelseavgifter | 557 738 | - | - | 557 738 |
| Fond, yttre underhåll | 69 300 | - | 40 110 | 109 410 |
| Balkongfond | 214 569 | - | 13 440 | 228 009 |
| Uppskrivningsfond | 52 333 854 | - | - | 52 333 854 |
| Balanserat resultat | -7 733 088 | -288 597 | -40 110 | -8 061 795 |
| Årets resultat | -288 597 | 288 597 | -133 569 | -133 569 |
| Eget kapital | 45 452 088 | 0 | -120 129 | 45 331 959 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 833 786 |
| Årets resultat | -133 569 |
| Totalt | -7 967 355 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 41 160 |
| Balanseras i ny räkning | -8 008 515 |
| | -7 967 355 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 693 048 | 1 620 065 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 7 198 | 44 397 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 700 246 | 1 664 462 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 214 109 | -1 229 072 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -141 136 | -116 789 |
| Personalkostnader | 9 | -77 273 | -75 302 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -147 086 | -170 940 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 579 605 | -1 592 103 |
| RÖRELSERESULTAT | | 120 642 | 72 359 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 452 | 2 880 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -255 663 | -363 836 |
| Summa finansiella poster | | -254 210 | -360 956 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -133 569 | -288 597 |
| ÅRETS RESULTAT | | -133 569 | -288 597 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 54 282 466 | 54 422 400 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 21 467 | 28 619 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 54 303 933 | 54 451 019 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 1 600 | 1 600 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 600 | 1 600 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 54 305 533 | 54 452 619 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 2 121 | 24 650 |
| Övriga fordringar | 14 | 259 907 | 253 238 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 84 320 | 41 709 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 346 348 | 319 597 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 81 452 | 80 781 |
| Summa kassa och bank | | 81 452 | 80 781 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 427 799 | 400 377 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 733 333 | 54 852 997 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 856 050 | 856 050 |
| Uppskrivningsfond | | 52 333 854 | 52 333 854 |
| Fond för yttre underhåll | | 109 410 | 69 300 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 299 314 | 53 259 204 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -7 833 786 | -7 518 519 |
| Årets resultat | | -133 569 | -288 597 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 967 355 | -7 807 116 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 45 331 959 | 45 452 088 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 8 882 000 | 8 882 000 |
| Leverantörsskulder | | 109 835 | 110 502 |
| Skatteskulder | | 9 089 | 6 222 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 41 303 | 37 842 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 359 147 | 364 343 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 401 374 | 9 400 909 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 733 333 | 54 852 997 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 | 2,50 - 5,00 % |
| Maskiner och inventarier | 5,00 % |

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 569 252 | 1 513 155 |
| Hysesintäkter, lokaler | 98 880 | 97 356 |
| Övriga intäkter | 24 916 | 9 554 |
| Summa | 1 693 048 | 1 620 065 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämnning | -2 | -3 |
| Försäkringsersättning | 0 | 31 500 |
| Övriga rörelseintäkter | 7 200 | 12 900 |
| Summa | 7 198 | 44 397 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 80 367 | 78 686 |
| Städning | 61 766 | 59 400 |
| Besiktning och service | 54 262 | 43 998 |
| Trädgårdsarbete | 1 350 | 1 539 |
| Snöskottning | 19 875 | 37 500 |
| Övrigt | 10 057 | 1 340 |
| Summa | 227 677 | 222 463 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 8 542 | 3 048 |
| Tvättstuga | 7 945 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 2 875 |
| Dörrar och lås/porttele | 13 573 | 6 925 |
| VA | 35 687 | 0 |
| Ventilation | 11 710 | 30 508 |
| El | 0 | 3 390 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 31 500 |
| Summa | 77 457 | 78 246 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 35 896 | 39 866 |
| Uppvärmning | 458 276 | 459 028 |
| Vatten | 142 715 | 125 194 |
| Sophämtning | 88 307 | 86 672 |
| Summa | 725 194 | 710 760 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 3 630 | 43 267 |
| Kabel-TV | 29 316 | 28 852 |
| Bredband | 70 500 | 69 654 |
| Fastighetsskatt | 80 336 | 75 830 |
| Summa | 183 782 | 217 603 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 232 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 845 | 27 093 |
| Juridiska kostnader | 19 031 | 0 |
| Revisionsarvoden | 35 760 | 36 964 |
| Ekonomisk förvaltning | 52 500 | 52 500 |
| Summa | 141 136 | 116 789 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 58 800 | 57 300 |
| Sociala avgifter | 18 473 | 18 002 |
| Summa | 77 273 | 75 302 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 254 846 | 363 619 |
| Övriga räntekostnader | 817 | 217 |
| Summa | 255 663 | 363 836 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 59 868 626 | 59 868 626 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 59 868 626 | 59 868 626 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 446 225 | -5 282 437 |
| Årets avskrivning | -139 934 | -163 788 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 586 159 | -5 446 225 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 54 282 466 | 54 422 400 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>53 000 000</i> | <i>53 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 30 448 000 | 25 411 000 |
| Taxeringsvärde mark | 54 000 000 | 61 000 000 |
| Summa | 84 448 000 | 86 411 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 290 044 | 290 044 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 290 044 | 290 044 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -261 425 | -254 273 |
| Årets avskrivning | -7 152 | -7 152 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -268 577 | -261 425 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 21 467 | 28 619 |

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 1 600 | 1 600 |
| Summa | 1 600 | 1 600 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 24 739 | 24 458 |
| Nabo Klientmedelskonto | 235 168 | 228 780 |
| Summa | 259 907 | 253 238 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 625 | 0 |
| Försäkringspremier | 43 582 | 3 630 |
| Kabel-TV | 7 394 | 7 329 |
| Bredband | 0 | 17 625 |
| Förvaltning | 15 719 | 13 125 |
| Summa | 84 320 | 41 709 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-01-28 | 2,51 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 2026-02-28 | 2,47 % | 500 000 | 500 000 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,40 % | 3 950 000 | 3 950 000 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,40 % | 500 000 | 500 000 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,40 % | 1 632 000 | 1 632 000 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,40 % | 300 000 | 300 000 |
| Summa | | | 8 882 000 | 8 882 000 |
| Varav kortfristig del | | | 8 882 000 | 8 882 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 882 000 kr.

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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 712 | 31 429 |
| El | 2 970 | 3 661 |
| Uppvärmning | 61 293 | 59 570 |
| Utgiftsräntor | 11 350 | 15 388 |
| Vatten | 23 854 | 20 889 |
| Löner | 52 440 | 52 440 |
| Sociala avgifter | 16 477 | 16 477 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 141 051 | 139 489 |
| Beräknat revisionsarvode | 25 000 | 25 000 |
| Summa | 359 147 | 364 343 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 882 000 | 8 882 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jens Modd
Ordförande

Irma Sjögren
Sekreterare

Linda Maria Norén
Kassör

Anna-Carin Sandberg Jödahl
Styrelseledamot

Henrik Hy
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Berg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 20:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 07:35

DOCUMENT ID:

Hkl9hHsUeMI

ENVELOPE ID:

H19nBsLIMe-Hkl9hHsUeMI

DOCUMENT NAME:

Brf Knoppen 21, 702001-1354 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

d86aafc15be861e589faa35ed9ccd71f44a6d5104e6450ef5171ad88066d5216e0ea1b0a68e8fe8baedd119f41f5dd37907db08260f4d3d9289405c4688f94cb

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ANNA-CARIN SANDBERG JÖDAHL sandbergeducation@gmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 07:47 29.05.2026 07:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.233.204.100 |
| 2. PHU HENRIK HY henrik_hy@hotmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 07:49 29.05.2026 07:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.107.149.196 |
| 3. Linda Maria Norén lindajkpg@hotmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 07:58 29.05.2026 07:57 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.107.149.233 |
| 4. JENS ERIK ÅKE MODD jens.modd@hotmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 09:40 29.05.2026 07:35 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.67.122.12 |
| 5. IRMA SJÖGREN irmasjogren@gmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 17:36 29.05.2026 17:35 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.107.149.244 |
| 6. JOHAN GABRIEL BERG johan.g.berg@gmail.com |  Signed Authenticated | 29.05.2026 20:09 29.05.2026 20:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.107.149.228 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Knoppen 21, org.nr 702001-1354

Granskning av årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Knoppen 21 avseende räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och för att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig. Det är även styrelsen som har ansvar för förvaltningen av föreningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning. Granskningen har utförts i enlighet med god sed för lekmannarevision, vilket innebär en översiktlig granskning av underlag, beslut och andra förhållanden i föreningen.

Jag bedömer att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Iakttagelser

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av extern part (Nabo). Genom deras system ges en god överblick för granskningen.

Uttalanden

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Granskning av förvaltningen

Jag har även granskat styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret.

Iakttagelser

Enligt föreningens stadgar (§22) ska revisorer vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Suppleant har saknats under året.

Vidare ska revisorn vara auktoriserad eller godkänd. Godkänd revisor är en gammal term och det är tveksamt om jag därför lever upp till stadgarnas krav som revisor. Om lekmannarevisor fortsatt ska användas bör stadgarna uppdateras.



I min granskning har jag även noterat att den långsiktiga förvaltningen av fastigheten och föreningens ekonomi är bristfällig. Tekniska underlag finns men är inte omsatta till en uppdaterad underhållsplan och används inte heller för långsiktig ekonomisk planering. Detta har dock inte inverkat negativt på föreningens ställning under innevarande år.

Uttalande

I samband med övergång till ny redovisningsstandard (K3) bör underhållsplan och långsiktig ekonomisk plan upprättas och därefter hållas uppdaterad för att säkerställa långsiktighet i underhåll och ekonomi.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, det datum som framgår av
elektronisk underskrift

Johan Berg

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 20:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 07:35

DOCUMENT ID:

Sy5hrj8xzg

ENVELOPE ID:

S1qnHoleGl-Sy5hrj8xzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 BRF Knoppen 21.pdf

2 pages

SHA-512:

7928ea2d6045f28135f116e3ba67736275499031b6155b

809ec51872c1487553a8d7cd8846175e405e4b5681063

10fb122aaa16c990b6be424c3d7c01c367052

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. JOHAN GABRIEL BERG | Signed | 29.05.2026 20:11 | eID | Swedish BankID |
| johan.g.berg@gmail.com | Authenticated | 29.05.2026 20:09 | Low | IP: 212.107.149.228 |

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

Attachments

No attachments related to this 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