

Årsredovisning
för
BRF KNOPPEN 15

769603-6990

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet är som §1 i stadgarna uttrycker det, i första hand att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler utan tidsbegränsning. Medlemmarna utser styrelsen vid den årliga föreningsstämman. Styrelsen är den verkställande operativa ledningen och kan delegera arbetsuppgifter till medlemmar utanför styrelsen som gör dessa på frivillig basis.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen hyr ut tre lokaler till förskoleverksamhet, läkarmottagning och lager.

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till föreningsstämman 2022-05-31:

Magnus Ström	ledamot, ordförande
Bo Wahlund	ledamot
Peter Törneman	ledamot
Helena Forsberg	ledamot
Björn Ramstedt	suppleant

Från och med föreningsstämman 2022-05-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Magnus Ström	ledamot, ordförande
Helena Forsberg	ledamot
Peter Törneman	ledamot
Louise Winkler	ledamot
Björn Ramstedt	ledamot
Bertil Åberg	ledamot
Max Grönholdt Petersen Klein	suppleant
Catharina von Proschek	suppleant

Den 31 oktober 2022 avgick Catharina von Proschek. Den 21 mars 2023 tillträdde Johanna Berger som ordinarie ledamot efter att ha varit adjungerad på möten sen oktober.

Revisor: Till och med nästa ordinarie föreningsstämma: Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig.



Valberedning: Vid stämman 2022-05-31 valdes AnnChristine Lindholm och Katarina Waller.

Sammanträden: Styrelsen har haft tjugoen protokollförda möten, varav ett konstituerande. Därutöver flera möten för speciella frågor där delar av styrelsen har deltagit.

Anställda: Inga

Fastigheten m.m.: Föreningen köpte per 2008-10-03 fastigheten av AB Stockholmshem. Den är bebyggd med två flerbostadshus på adresserna Arbetsgatan 26, 26 A, 28 A-E och Fleminggatan 103, 103 A på Kungsholmen i Stockholms kommun.

I dag har vi 75 bostadslägenheter på totalt 5 039 kvm boyta. Av dessa är 71 bostadsrätter på 4 727 kvm och 4 hyresrätter på 312 kvm. Fördelningen är 5 lgh på 4 rok, 27 lgh på 3 rok, 25 lgh på 2 rok och 18 lgh på 1 rok.

Diverse lokaler utgör 630 kvm varav 269 kvm hyrs ut till förskola, 156 kvm hyrs ut till läkarmottagning och 65 kvm hyrs ut till lager. Ca 140 kvm disponeras av föreningen till gästrum, toalett, förråd, tvättstuga, gym, mötesrum och kontor. Till detta kommer garaget på 1.471 kvm med plats för 52 bilar och 4 motorcyklar. Total använd yta är 7.140 kvm.

Anlitade samarbetsföretag :

Ekonomi och administration

Städning

Hissar

Återvinning

El

Rör och VVS

Passersystem

Garageport

Grindar, entréportar och lås

Kabel-tv

Bredband

Rådgivning och hyresförhandlingsservice

Juridik, fastighets- och bostadsrättsjuridik

Mediator AB Uppsala

Städkompaniet

City Hiss

PreZero och Stockholm vatten

Osterman Elektriska AB

Hägerstens VVS AB

Axema Access Control AB

UNA Portar AB

Hellgrens Lås AB

Tele2

Bahnhof

Fastighetsägarna i Stockholm

Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall

och Advokatfirman Lindahl i Uppsala,

Sebastian Fahlgren

Kongregator Juridik, Mats Brännberg

Juridik, lokalavtal m.m.

Fastighetsteknik, underhållsplan, besiktningar,

problemlösningar, upphandlingar

Projektledning stamreovering

Rondering

Snickeriarbeten

Nabo Fastighetsförvaltning

Toofab

POS Fastighetsvård AB, Nabo

Flachsbinder Bygg & Fastighetsservice

Försäkringar:

Fullvärde hos Brandkontoret, inklusive bl.a. styrelseansvar och sanering av ohyra. Bostadsrättstillägget för hemförsäkring tecknas och betalas av varje medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 11 lägenheter sålts, varav en två gånger. Snittpriset per kvm blev 92 608 kr.

Jämfört med 2021 (82 786 kr) är det en ökning med 11,8 %. Bilplatserna i garaget är fortsatt fullt belagda, med en kort kölista. Vi hade en fortsatt stor omsättning hyresgäster i garaget under 2022 då flera garage i närområdet har renoverats.

Stamarbeten: Stamrenovering med s.k reliningmetod genomfördes av Proline group. Arbetet avbröts dock i förtid då firman fått problem att utföra relining i dagvattenstammarna från taken på fastigheten. Efter en vattenläcka i tidigare relinad avloppsstam fattade styrelsen beslutet att ta in en extern konsult och granska hela reliningarbetet.

Den 6–10 februari 2023 genomfördes stamspolning och besiktning av samtliga relinade stammar. Resultatet av besiktningen påvisade stora brister i det utförda arbetet. Med bistånd av Nabo och Toofab går planeringsarbetet vidare med hur problemen som Proline har orsakat ska hanteras.

Brandskydd: Den femte oktober genomfördes en brandskyddskontroll av firman BST. En rad åtgärder genomfördes efter kontrollen, som byte av gamla brandsläckare och tydligare märkning i trapphusen.

Arrangemang: Styrelsen har startat upp en del av de tidigare arrangemang som hölls innan pandemin, men uppmanar fler boende att bidra till att dessa blir genomförda.

Analys: I mars 2022 tog Nabo över den tekniska förvaltningen i föreningen. I december 2022 tog Nabo även över fastighetsförvaltningen i fastigheten där felanmälan ingår. Med Nabos bistånd har en grundlig genomgång av fastighetens underhållsbehov påbörjats.

De närmsta projekten är:

- Uppföljning av stamrenoveringen som genomfördes under 2022. Bristerna vid den oberoende besiktningen är allvarliga och föreningen har påbörjat en process kring hur föreningen ska gå till väga för att få stammarna i det skick som var avtalat med reliningfirman. Jurister hos Nabo och konsult från Toofab bistår vid processen.
- Gårdarnas tätskikt behöver bytas men på grund av problemet med stamrenoveringen måste detta projekt skjutas upp ytterligare.
- Ventilationen behöver på sikt uppdateras. Stora delar har tjänat ut sin tekniska livslängd och behöver bytas ut innan de går sönder. Det ger oss även möjliga energibesparingar då värmeväxlare kan kopplas in.

Drift av fastigheten: Daglig, veckovis, månatlig och årlig drift utförs på fastigheten, exempelvis städning, trädgårdsskötsel, takskottning, rondering och besiktning av fastighetens tekniska utrustning, åtgärder inom el och VVS. I dessa fall anlitas avtalsleverantörer inom respektive bransch (se rubrik om samarbetsföretag). Dessutom finns en administrativ drift som till största delen drivs i egen regi. Här ingår bl.a. passageanläggning och garageplanering.

Ansvar för felanmälan i fastigheten har tagits över av Nabo sedan november 2022 men föreningen för en tät dialog med Nabo angående åtgärder vid felanmälan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång 108 och 111 per sista december 2022.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 010	5 138	5 103	5 073
Resultat efter finansiella poster	-2 490	-336	-1 221	-465
Soliditet (%)	79	80	79	80

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totala hyresintäkter: Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 57 procent av föreningens totala intäkter exklusive ränteintäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 006 654	19 481 693	0	-12 071 584	-335 644	125 081 119
Upplösning av upplåtelseavgifter *		-174 086		174 086		0
Disposition av föregående års resultat:				-335 644	335 644	0
Reservering till yttre fond			654 000	-654 000		0
Nyttjande av yttre fond			-654 000	654 000		0
Årets resultat					-2 489 666	-2 489 666
Belopp vid årets utgång	118 006 654	19 307 607	0	-12 233 142	-2 489 666	122 591 453

(*) Upplösning av upplåtelseavgifter motsvarande 2021 års och 2022 års avskrivning av de byggda balkongerna

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 233 142
årets förlust	-2 489 666
	-14 722 808

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	699 600
nyttjande av yttre fond för årets underhåll	-699 600
i ny räkning överföres	-14 722 808
	-14 722 808

Kommentar till det ekonomiska resultatet:

Reservation till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nyttjande av yttre fond avser del av årets underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials:
PT BI HF

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 010 447	5 137 548
Summa rörelseintäkter		5 010 447	5 137 548
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 565 212	-3 811 224
Övriga externa kostnader	4	-253 947	-197 887
Personalkostnader	5	-243 867	-240 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-938 710	-953 892
Summa rörelsekostnader		-7 001 736	-5 203 858
Rörelseresultat		-1 991 289	-66 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 992	17 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 369	-287 162
Summa finansiella poster		-498 377	-269 334
Resultat efter finansiella poster		-2 489 666	-335 644
Resultat före skatt		-2 489 666	-335 644
Årets resultat		-2 489 666	-335 644

[Handwritten signature]
PT K2 F

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	149 744 265	150 680 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 002
Summa materiella anläggningstillgångar		149 744 265	150 682 975

Summa anläggningstillgångar

149 744 265 **150 682 975**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 994	2 550
Övriga fordringar	8	290 024	287 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 856	98 766
Summa kortfristiga fordringar		463 874	388 491

Kassa och bank

Kassa och bank	9	4 575 483	5 761 090
Summa kassa och bank		4 575 483	5 761 090
Summa omsättningstillgångar		5 039 357	6 149 581

SUMMA TILLGÅNGAR

154 783 622 **156 832 556**

[Handwritten signature]
PT 11 15

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 314 261

137 488 347

Summa bundet eget kapital

137 314 261

137 488 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 233 142

-12 071 584

Årets resultat

-2 489 666

-335 644

Summa fritt eget kapital

-14 722 808

-12 407 228

Summa eget kapital

122 591 453

125 081 119

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

18 000 000

6 000 000

Summa långfristiga skulder

18 000 000

6 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

12 000 000

24 000 000

Leverantörsskulder

700 776

681 662

Skatteskulder

615 350

576 600

Övriga skulder

12

66 693

131 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

809 350

361 798

Summa kortfristiga skulder

14 192 169

25 751 437

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

154 783 622

156 832 556

Handwritten signature and initials:
PT 21/12

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 489 666	-335 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		938 710	953 892
Betald skatt		35 901	3 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 515 055	621 542
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 444	-1 929
Förändring av kortfristiga fordringar		-62 090	-1 194
Förändring av leverantörsskulder		19 114	290 538
Förändring av kortfristiga skulder		382 868	-992 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 185 607	-83 658
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-1 185 607	-83 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 761 090	5 844 748
Likvida medel vid årets slut		4 575 483	5 761 090

R. J. M.
PT 12/15

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	10-40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 115 912	2 115 912
Hysesintäkter lokaler	1 297 449	1 433 866
Hysesintäkter bostäder	366 774	359 205
Hyror garage	1 195 160	1 194 413
Övriga intäkter	10 680	13 760
Intäkter från servitut	11 272	10 992
Intäkter från gästrum	13 200	9 400
	5 010 447	5 137 548

Handwritten signatures and initials:
PT, MI, and others.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	175 353	128 471
Städ	132 679	117 881
Besiktningar	4 249	4 369
Hissar	111 961	83 506
Reparationer och Underhåll	416 867	1 531 469
Relining 2022	2 646 748	0
Serviceavtal	49 557	45 634
El, fastighet	343 033	228 113
Uppvärmning	857 221	922 211
Vatten	136 087	125 236
Sophämtning	151 442	127 566
Fastighetsförsäkringar	55 639	52 519
Kabel-TV, internet	152 691	152 889
Fastighetsavgift/-skatt	325 925	289 425
Förbrukningsinventarier	5 760	1 935
	5 565 212	3 811 224

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telekommunikation	6 127	6 183
Revisionsarvoden	36 268	35 077
Redovisningstjänster - förvaltning garage	107 215	104 095
Övriga förvaltningskostnader	84 461	52 532
Konsultarvoden	19 876	0
	253 947	197 887

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av ersättningar till styrelse och sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 771 484	160 771 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 771 484	160 771 484
Ingående avskrivningar	-10 090 511	-9 148 258
Årets avskrivningar byggnad	-487 000	-487 000
Årets avskrivningar nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar	-449 708	-455 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 027 219	-10 090 511
Utgående redovisat värde	149 744 265	150 680 973

MA
PT 19 15

Taxeringsvärden byggnader	73 400 000	77 200 000
Taxeringsvärden mark	159 800 000	140 800 000
	233 200 000	218 000 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2022

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

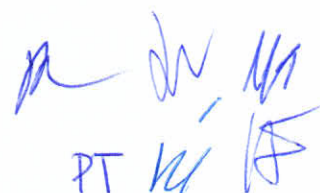
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 119	158 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 119	158 119
Ingående avskrivningar	-156 117	-144 478
Årets avskrivningar	-2 002	-11 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 119	-156 117
Utgående redovisat värde	0	2 002

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo föreningens skattekonto	290 024	287 175
	290 024	287 175

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	1 426 691	1 712 487
Resursbank AB	326 944	323 952
Collector Credit AB	949 499	942 529
Marginalen bank AB	944 417	935 838
Landshypotek Bank	0	924 504
SBAB	927 932	921 780
	4 575 483	5 761 090


PT kv 15

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea hypotek *	1,10	2023-09-20	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	2,265	2023-07-07	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	2,77	2024-06-19	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	3,08	2025-06-18	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	3,27	2026-06-17	6 000 000	6 000 000
Varav kortfristig skuld *			-12 000 000	-24 000 000
			18 000 000	6 000 000
Ber. låneskuld senare än fem år efter balansdagen			30 000 000	30 000 000

* Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld.
Ingen indikation från banken finns att lånen inte kommer att omsättas och förlängas.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms kvartal-4	33 843	34 470
Innehållen preliminärskatt styrelsearvoden	0	36 725
Lagstadgade sociala avgifter	0	27 782
Deposition garagenycklar	32 850	32 400
	66 693	131 377

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

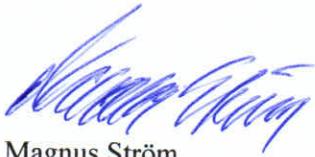
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	163 294	14 207
Förutbet hyres- och avgiftsint	527 695	337 069
Övr uppl kostn o förb int	118 361	10 522
	809 350	361 798

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 30% fr.o.m 1 januari 2023 och garageplatserna höjdes samtidigt med 10%.

Stockholm den 28/3 2023



Magnus Ström
Ordförande



Helena Forsberg



Peter Törneman



Björn Ramstedt



Bertil Åberg



Louise Winkler

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2023

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor