

# Årsredovisning 2024

Brf Knoppen 20

702001-1347



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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. Stadgar registrerades 2021-08-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knoppen 20	1931	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 821 kvm och 5 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 3950 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Torbjörn Einarsson	Ordförande
Fredrik Lindberg	Styrelsesuppleant
Alexander Svedberg Seige	Styrelseledamot
Birgitta Jakobsson	Styrelseledamot
Håkan Zadler	Styrelseledamot
Karin Ingrid Helene Roos	Styrelseledamot
Annika Hansén	Styrelseledamot t.o.m. 2024-08-26

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen gemensamt eller två i förening

## Revisorer

Leonardo Andres Canales Zuniga    Revisor  
BoRevision i Sverige AB                Revisor    Ola Trane huvudansvarig

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering av hissar
- 2023 ● Byte av stammar i källare
- 2019 ● Renovering av trapphus
- 2018 ● Renovering av takterasser

## Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Hissrenoveringar
- 2026-2027 ● Fönster Fasader

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Fastighetsskötsel        BK Fastighetsservice AB  
Teknisk förvaltning        Storholmen Förvaltnings AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan för de kommande 50 åren, vilken uppdateras årligen av styrelsen. Under 2022 konstaterades att den långsiktiga finansieringen kopplad till underhållsplanen krävde en avgiftshöjning på ca 20 % baserat på 2021 års kostnadsnivå. Avgiften har därefter höjts med 10 % per år 2022-2024.

Resultat och kassaflöde var negativa i huvudsak beroende på en högre nivå av planerat underhåll och reparationer. Under året har 3 av 5 hissar renoverats. Återstående 2 renoveras under 2025. Därtill har vi sett ett allmänt högre kostnadsläge och högre räntor i takt med att gamla lån löpt ut. Underskotten har finansierats med föregående års överskott samt höjda avgifter.

Budgeten för 2025 resulterar i ett kassaflöde nära noll. Då ingår en avgiftshöjning på 7 % fr o m 1/1 2025. Inklusive denna höjning har avgifterna höjts med drygt 40 % på 4 år varav ca hälften krävts för att täcka underskottet på 20 % från 2022 och resterande del för att täcka de kraftiga prishöjningar som skett under perioden.

Styrelsens bedömning är att vi nu har täckt underskottet och förutsatt att inget oförutsett inträffar kommer framtida avgiftshöjningar inte vara högre än i nivå med inflationen.

Föreningens ambition är att inte öka belåningen över tid. Det innebär att under perioder med större renoveringar kan nya lån behövas tas upp och under perioder med begränsade renoveringar kan amortering ske. Under året har det gjorts en extra amortering på 1 mkr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 637 339	3 408 615	2 985 459	2 818 990
Resultat efter fin. poster	-1 255 467	324 837	612 052	-2 138 823
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	367 661	488 610	216 415	254 002
Taxeringsvärde	175 279 000	175 279 000	175 279 000	148 918 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	808	703	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	90,0	90,0	90,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 097	4 398	4 437	4 520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 963	4 254	4 291	4 381
Sparande per kvm totalyta, kr	203	268	241	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	174	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	221	209	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,61	1,21	1,04
Räntekänslighet (%)	4,72	5,45	6,31	6,68

**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

Styrelsen anser att nuvarande sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	412 615	-	-	412 615
Fond, yttre underhåll	488 610	-	-120 949	367 661
Balanserat resultat	-5 554 444	324 837	120 949	-5 108 658
Årets resultat	324 837	-324 837	-1 255 467	-1 255 467
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 328 382</b>	<b>0</b>	<b>-1 255 467</b>	<b>-5 583 849</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 108 658
Årets resultat	-1 255 467
<b>Totalt</b>	<b>-6 364 125</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	272 195
Att från yttre fond i anspråk ta	-367 661
Balanseras i ny räkning	-6 268 659
	<b>-6 364 125</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 637 339	3 408 615
Övriga rörelseintäkter	3	85 117	19 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 722 456</b>	<b>3 427 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 930 407	-2 185 937
Övriga externa kostnader	9	-180 169	-151 186
Personalkostnader	10	-1 054	-938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 168	-339 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 450 797</b>	<b>-2 677 229</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-728 341</b>	<b>750 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 359	17 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-555 485	-443 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-527 126</b>	<b>-425 659</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 255 467</b>	<b>324 837</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 255 467</b>	<b>324 837</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	10 344 751	10 672 939
Maskiner och inventarier	13	54 717	65 697
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 399 468</b>	<b>10 738 636</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 399 468</b>	<b>10 738 636</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		114 617	167 305
Övriga fordringar	14	864 481	2 612 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259 776	172 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 238 874</b>	<b>2 952 145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 867	11 037
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 867</b>	<b>11 037</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 244 741</b>	<b>2 963 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 644 209</b>	<b>13 701 818</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		367 661	488 610
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>780 276</b>	<b>901 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 108 658	-5 554 444
Årets resultat		-1 255 467	324 837
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 364 125</b>	<b>-5 229 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 583 849</b>	<b>-4 328 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 091 395	8 025 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 091 395</b>	<b>8 025 191</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 562 779	8 778 983
Leverantörsskulder		447 992	207 408
Skatteskulder		17 534	16 279
Övriga kortfristiga skulder		2 839	2 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 105 519	999 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 136 663</b>	<b>10 005 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 644 209</b>	<b>13 701 818</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-728 341</b>	<b>750 496</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	339 168	339 168
	<b>-389 173</b>	<b>1 089 664</b>
Erhållen ränta	28 359	17 642
Erlagd ränta	-575 429	-403 616
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-936 243</b>	<b>703 690</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 397	-81 476
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	367 802	102 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-602 838</b>	<b>724 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 752 838</b>	<b>574 878</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 623 139</b>	<b>2 048 261</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>870 301</b>	<b>2 623 139</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knoppen 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,03 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 245 052	3 017 536
Hysesintäkter, lokaler	317 828	302 968
Kabel-TV/Bredband	68 400	68 400
Övriga intäkter	6 059	19 711
<b>Summa</b>	<b>3 637 339</b>	<b>3 408 615</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Elprisstöd	0	19 110
Övriga intäkter	75 000	0
Återbetaln. all Framtid	10 118	0
<b>Summa</b>	<b>85 117</b>	<b>19 109</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	75 013	77 242
Städning	37 052	35 280
Besiktning och service	52 606	76 092
Trädgårdsarbete	1 055	32 040
Snöskottning	-2 213	29 689
Övrigt	1 386	1 358
<b>Summa</b>	<b>164 899</b>	<b>251 701</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	89 653	20 583
Bostäder VVS	16 789	0
Lokaler	13 489	0
Tvättstuga	24 157	0
Trapphus/port/entr	37 250	625
Källarutrymmen	13 833	0
Dörrar och lås/porttele	52 933	45 855
VA	7 507	21 288
Värme	2 813	644
El	4 379	0
Hissar	159 925	28 955
Tak	10 084	0
Fasader	14 938	0
Temp. rep und eller projekt	-1	0
<b>Summa</b>	<b>447 750</b>	<b>117 950</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	64 775	0
VA	0	393 144
Hissar	1 653 863	0
<b>Summa</b>	<b>1 718 638</b>	<b>393 144</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	78 200	80 378
Uppvärmning	750 697	685 439
Vatten	133 738	106 996
Sophämtning	173 040	135 397
<b>Summa</b>	<b>1 135 675</b>	<b>1 008 210</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 876	94 983
Kabel-TV	44 356	42 204
Bredband	73 815	71 820
Arvode teknisk förvaltning	95 199	80 483
Fastighetsskatt	145 199	125 442
<b>Summa</b>	<b>463 445</b>	<b>414 932</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	64 319	48 791
Förbrukningsmaterial	8 616	4 377
Juridiska kostnader	4 355	3 875
Revisionsarvoden	26 875	24 375
Ekonomisk förvaltning	76 004	69 768
<b>Summa</b>	<b>180 169</b>	<b>151 186</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	1 054	938
<b>Summa</b>	<b>1 054</b>	<b>938</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	3 500
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	555 474	439 801
Övriga räntekostnader	11	0
<b>Summa</b>	<b>555 485</b>	<b>443 301</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 996 321	16 996 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 996 321</b>	<b>16 996 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 323 382	-5 995 194
Årets avskrivning	-328 188	-328 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 651 570</b>	<b>-6 323 382</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 344 751</b>	<b>10 672 939</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 439 000	54 439 000
Taxeringsvärde mark	120 840 000	120 840 000
<b>Summa</b>	<b>175 279 000</b>	<b>175 279 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	222 371	222 371
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>222 371</b>	<b>222 371</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-156 674	-145 694
Avskrivningar	-10 980	-10 980
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-167 654</b>	<b>-156 674</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 717</b>	<b>65 697</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47	60
Nabo Klientmedelskonto	805 437	1 542 465
Borgo	58 997	1 069 637
<b>Summa</b>	<b>864 481</b>	<b>2 612 162</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 323	21 612
Försäkringspremier	111 147	104 876
Kabel-TV	11 144	11 089
Bredband	93 673	5 985
Förvaltning	29 489	29 116
<b>Summa</b>	<b>259 776</b>	<b>172 678</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,69 %		1 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,96 %	3 382 779	3 382 779
Stadshypotek	2028-06-01	4,34 %	4 642 412	4 692 064
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	3 663 983	3 754 331
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	935 000	945 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,18 %	3 030 000	3 030 000
<b>Summa</b>			<b>15 654 174</b>	<b>16 804 174</b>
Varav kortfristig del			6 562 779	8 778 983

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 904 174 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 444	17 168
Städning	3 161	2 940
El	7 929	9 395
Uppvärmning	96 583	105 803
Utgiftsräntor	50 133	70 077
Vatten	22 313	17 874
Förutbetalda avgifter/hyror	902 956	776 307
<b>Summa</b>	<b>1 105 519</b>	<b>999 564</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 220 000	18 220 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alexander Svedberg Seige  
Styrelseledamot

---

Birgitta Jakobsson  
Styrelseledamot

---

Håkan Zadler  
Styrelseledamot

---

Karin Ingrid Helene Roos  
Styrelseledamot

---

Torbjörn Einarsson  
Ordförande

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

---

Ola Trane huvudansvarig  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor

---

Leonardo Andres Canales Zuniga  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 05:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.03.2025 08:49

DOCUMENT ID:

HJ-pQvL\_hJe

ENVELOPE ID:

Hyj7Peu3ke-HJ-pQvL\_hJe

DOCUMENT NAME:

Brf Knoppen 20, 702001-1347 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Ingrid Helene Roos roosatosahotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 08:52 19.03.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.115.109
2. HÅKAN ZADLER hakan.zadler@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 08:52 19.03.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.115.9
3. Torbjörn Einarsson torbjorn@einarssons.se	Signed Authenticated	19.03.2025 08:53 19.03.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.183
4. Alexander Johan Richard Seige alexanderseige5@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 08:59 19.03.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.45
5. BIRGITTA JAKOBSSON jacobssonbirgitta@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 20:43 19.03.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.159.249
6. Leonardo Andres Canales Zuniga leonardo.canales@live.com	Signed Authenticated	19.03.2025 20:53 19.03.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.67.65
7. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	20.03.2025 05:40 20.03.2025 05:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 20, org.nr. 702001-1347

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Leonardo Andres Canales Zuniga  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 05:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.03.2025 08:49

DOCUMENT ID:

Sy3Xwl\_3Jg

ENVELOPE ID:

r1ei7Plun1e-Sy3Xwl\_3Jg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Knoppen 20.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leonardo Andres Canales Zuniga leonardo.canales@live.com	Signed Authenticated	19.03.2025 20:55 19.03.2025 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.67.65
2. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	20.03.2025 05:43 20.03.2025 05:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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