Brf Kniven 21

Org.nr: 716402-7612

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Kniven 21, organisationsnummer 716402-7612, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kniven 21 i Katarina församling och omfattar idag 30 bostadsrättslägenheter och tre hyreslokaler.

Bakgrund
Husen runt Blekingetäppan byggdes mellan åren 1929 och 1931. Vårt hus är byggt 1929 och byggherre och byggmästare var JO Johansson. Arkitekt var T. Sellman. Vårt kvarter och även andra kvarter i vår del av Södermalm byggdes enligt stadsarkitekten Per Olof Hallmans stadsplaner, som utmärktes av storgårdar, oregelbundna gator och kvarter. Per Olof Hallman är ansedd av många som Stockholms störste stadsplanerare i modern tid. Hans planer inspirerar ännu idag arkitekter och stadsplanerare. Han är också upphovsman till bl.a. stadsdelarna Lärkstaden, Röda Bergen och Blecktornsparken.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982.
Ekonomisk plan registrerades år 2010.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.
Föreningen förvärvade fastigheten år 1985.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
Föreningens fastighetsförsäkring, med ansvarsförsäkring för styrelsen, är tecknad i Brandkontoret. Försäkringen innehåller även ett moment om sanering av skadedjur.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Peter Merkert
Ledamot	Eva Fohlstedt
Ledamot	Jonas Elfström
Ledamot	Gabriella Ljunggren
Suppleant	Felix Grandordy Lindberg

Sedan den ordinarie årsstämman har styrelsen haft 10 protokollförda möten. Till det kommer ett antal informella möten.

Revisor

Revisor	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsearvoden
Vid årsstämman beslöts att styrelsen hade 30 000 kronor att disponera för arvoden.

Medlemsaktiviteter
Föreningen kallade till en vårstädning under 2024.

Medlemskap
Föreningen har under året varit medlem av Stockholms Fastighetsägarförening.

Lokalhyresgäster
Föreningens lokalhyresgäster har under perioden varit:

- Dako Idman & Co. Lokalen omfattar 128 kvm i gatuplanet. Avtalet löper till 2025-12-31.
- Folkform Sweden HB. Lokalen omfattar 71 kvm i gatuplanet. Avtalet löper till 2024-12-31.
- JJS Design AB. Lokalen omfattar 62 kvm i gatuplanet. Avtalet löper till 2025-12-31.

Ovanstående tre lokalhyresgäster har nio månaders uppsägningstid och 36 månaders förlängning när avtalet löper ut.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Fastighetsskötsel/städ	TEKAB, Städning utförs av Rena Standard AB
Sophämtning	Stockholms RenhåIIningsförvaltning. Avtalet omfattar hämtning av hushållssopor, två gånger i veckan.
Service av fastighetsnät	Tele2 AB
Service av datanät	Telenor
Service av hiss	Hiss och Elteknik AB
Teknisk förvaltning	De löpande tekniska förvaltningsuppgifterna, bl.a. gällande upphandlingar av och kontakter med föreningens entreprenörer, har utförts av styrelsen.

Information om fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 60 999 000 kronor varav 43 042 000 kronor avser mark. Bostadsarean är 1255 m2 och lokalarean är 261 m2.

Fastighetsbeteckning: Kniven 21, Södermalm, Stockholms kommun

Nybyggnadsår: 1929

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2018-03-28
Underhållsplanens tidshorisont: 19 år

Underhållsplanen är aktuell och under året genomfördes inga större underhållsåtgärder utan bara löpande reparationer.

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	804
2 rok	5	355
4 rok	1	96
Summa	**30**	**1 255**

Totalt antal bostadslägenheter: **30**

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	3	261

Totalt antal lokaler: **3**

Totalyta (m²): **1 519**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade årsstämma den 24 maj 2024, totalt deltog 15 medlemmar. Den 5 maj 2024 anordnades även en städdag med stor uppslutning. Inga större händelser eller investeringar som påverkar föreningens ekonomi har inträffat under 2024. Föreningen har förhandlat om alla lån med en fast ränta på 1 år. Föreningen har initierat en upphandling av ny bredbandsleverantör.

Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 36

30 **bostadsrätter**

36 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 398	1 344	1 173	1 133
Årsavgifter, tkr	831	833	756	754
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	21	- 173	- 619
Soliditet[1], %	56	56	56	57
Räntekänslighet, %	3	3.5	3.8	3.8
Skuld/kvm totalyta	1 876	1 876	1 853	1 853
Energikostnad/kvm totalyta	297	273	246	232
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	657	596	596
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 271	2 271	2 271	2 271
Sparande / kvm	125	134	7	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	62	64	66

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags-insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 836 888	4 018 879	374 085	- 4 222 768	21 263	**4 028 347**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			195 000	-195 000		**0**
Balanseras i ny räkning				21 263	- 21 263	**0**
Årets resultat					21 019	**21 019**
Belopp vid årets utgång	**3 836 888**	**4 018 879**	**569 085**	**- 4 396 505**	**21 019**	**4 049 366**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 396 505
Årets resultat	21 019
Totalt	**- 4 375 486**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	195 000
Balanseras i ny räkning	- 4 570 486
Totalt	**- 4 375 486**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 397 884	1 343 930
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 905	10 101
Summa rörelseintäkter		**1 401 789**	**1 354 031**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-862 392	-825 537
Administration och förvaltning	*5*	-168 116	-158 922
Personalkostnader	*6*	-39 143	-39 426
Avskrivningar		-168 540	-168 183
Summa rörelsekostnader		**-1 238 191**	**-1 192 068**
RÖRELSERESULTAT		**163 598**	**161 963**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 648	-141 412
Summa finansiella poster		**-142 579**	**-140 700**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**21 019**	**21 263**
RESULTAT FÖRE SKATT		**21 019**	**21 263**
ÅRETS RESULTAT		**21 019**	**21 263**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	6 436 927	6 530 929
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	74 536	149 074
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 511 463**	**6 680 003**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 511 463**	**6 680 003**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 205	9 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 393	49 883
Summa kortfristiga fordringar		**53 598**	**59 863**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*9*	625 248	454 816
Summa kassa och bank		**625 248**	**454 816**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**678 846**	**514 679**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 190 309**	**7 194 682**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 855 767	7 855 767
Fond för yttre underhåll		569 085	374 085
Summa bundet eget kapital		**8 424 852**	**8 229 852**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 396 505	-4 222 768
Årets resultat		21 019	21 263
Summa fritt eget kapital		**-4 375 486**	**-4 201 505**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 049 366**	**4 028 347**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10 , 11*	2 850 000	2 850 000
Leverantörsskulder		42 658	87 452
Skatteskulder		7 219	8 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 066	220 507
Summa kortfristiga skulder		**3 140 943**	**3 166 335**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 190 309**	**7 194 682**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		163 598	161 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		168 540	168 183
Summa		**332 138**	**330 146**
Erhållen ränta		69	712
Erlagd ränta		-142 648	-141 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**189 559**	**189 446**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		6 265	24 918
Minskning av rörelseskulder		-25 392	31 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**170 432**	**245 878**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar			-42 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten			**-42 875**
Årets kassaflöde		**170 432**	**203 003**
Likvida medel vid årets början		**454 816**	**251 814**
Likvida medel vid årets slut		**625 247**	**454 816**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket innebär ett byte av redovisningsprincip.

Avsättningar
Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3% av byggnads- eller anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten. Medlemmar har även möjligheten att ansluta till en gruppanslutning av bredband . Avgiften innehåller dock en post för service av nätet oavsett om medlemmarna väljer att nyttja gruppanslutningen eller ej.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme/stomkomplettering	120 år
Fasad, Fönster, Värme och Sanitet	50 år
Yttertak	60 år
El	40 år
Hiss	25 år
Inventarier och verktyg	5 år

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	822 968	824 574
Balkongavgifter	8 280	8 280
	831 248	**832 854**
Hyresintäkter		
Lokaler	508 262	454 713
Kabel-TV	56 220	56 220
	564 482	**510 933**
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	2 156	141
Totalt nettoomsättning	**1 397 884**	**1 343 930**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	3 905	10 101
Totalt övriga rörelseintäkter	**3 905**	**10 101**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	37 454	38 515
Uppvärmning	327 952	301 448
Vatten och avlopp	85 040	74 851
Sophämtning	42 217	58 514
	492 663	**473 328**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	1 500
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	61 725	73 185
Fastighetsstäd	24 492	23 376
Trädgårdsskötsel	2 896	8 401
Övriga köpta tjänster	0	3 001
	89 112	**107 962**
Distribuerade servicetjänster		
TV	11 064	10 390
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	32 719	30 438
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 890	105 660
	139 609	**136 098**
Reparationer		
Reparationer	100 692	52 260
Portar och lås	352	3 710
Hiss	28 901	25 451
	129 945	**81 421**
Underhåll		
Underhåll	0	14 838
Totalt operativ drift och underhåll	**862 392**	**825 537**

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	54 280	47 565
Revision		
Revisionsarvode	12 500	17 125
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	59 400	54 450
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 533	4 777
Bankkostnader	2 749	3 511
Övriga kostnader	28 973	25 764
	36 255	**34 052**
Totalt administration och förvaltning	**168 116**	**158 922**

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 143	9 426
	39 143	**39 426**
Totalt personalkostnader	**39 143**	**39 426**

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	8 923 043	8 923 043
Årets anskaffning byggnader	42 875	0
Utgående anskaffningsvärden	**8 965 918**	**8 923 043**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 434 989	- 2 341 344
Årets avskrivningar	- 94 002	- 93 645
Utgående avskrivningar	**-2 528 991**	**-2 434 989**
Utgående redovisat värde	**6 436 927**	**6 488 054**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 957 000	17 957 000
Taxeringsvärde mark	43 042 000	43 042 000
	60 999 000	**60 999 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	372 688	372 688
Utgående anskaffningsvärden	**372 688**	**372 688**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 223 614	- 149 076
Årets avskrivningar	- 74 538	- 74 538
Utgående avskrivningar	**- 298 152**	**- 223 614**
Utgående redovisat värde	**74 536**	**149 074**

Not 9. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	625 247	454 816
	0	0
Summa	**625 247**	**454 816**

Varav kredit 500.000 kr

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,92 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,92 %	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	2025-01-28	3,79 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**2 850 000**	**2 850 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 850 000	-2 850 000
			0	**0**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 350 000	3 350 000
Summa:	**3 350 000**	**3 350 000**

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En lokalhyresgäst har sagt upp sitt kontrakt 2025. Föreningen letar därmed ny hyresgäst.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Merkert
Ordförande

Eva Fohlstedt
Ledamot

Jonas Elfström
Ledamot

Gabriella Ljunggren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

JEF Holding AB
Jan-Erik Forsberg
Revisor