

Årsredovisning

för

BRF KNIVEN 27

769613-1478

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF KNIVEN 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen bedriver ingen verksamhet utöver insamling av avgift från medlemmar och underhåll av fastighet. Föreningen har inte några tillgängliga lokaler för uthyrning eller försäljning.

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

Föreningen berörs ej av några speciella omständigheter.

Före den senaste årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Linn Sjövie Hasseri	Ordförande
Linnea Östberg	Ledamot
Jonathan Berrebi	Ledamot
Oskar Fröidh	Ledamot
Hjalmar Wikholm	Ledamot
Åsa Wennersten	Suppleant
Emilia Häggblom	Suppleant

Sedan senaste årsstämma den 10 maj 2022 har styrelsen haft följande sammansättning:

Hjalmar Wikholm	Ordförande
Nina Santini	Ledamot
Jesper Bierbum	Ledamot
Jonathan Berrebi	Suppleant
Åsa Wennersten	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Valberedning

Pelle Isaksson
Oskar Fröidh

Revisor

Niklas Feiff

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Kniven 27 med adress Assessorsgatan 6, 118 57 Stockholm. Byggår 1929. Fastigheten omfattar ca 1219 m2 bo/lokalyta och består av 24 lägenheter.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har tvättstuga, cykelrum samt vindsförråd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av undercentral genomförts. Vidare har torkrummet avvecklats och ersatts av ett torkskåp i tvättstugan. Under de närmaste åren planeras bland annat renovering av fönster.

Föreningen har under 2022 amorterat 160 000 kr på sina skulder till kreditinstitut. För att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet avser styrelsen utvärdera föreningens finansiering.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslöt i februari 2023 att stänga föreningens grovsoprum. I stället kommer de boende erbjudas grovsophämtning genom att föreningen hyr en container eller liknande två gånger per år.

Ett av föreningens lån, uppgående till cirka 2,3 mkr, förlängdes i mars 2023 hos SEB. Styrelsen beslöt att binda räntan på lånet i tre år till en räntesats om 4,01%.

Styrelsen har beslutat att föreningen ska övergå till redovisningsregelverket K3 från räkenskapsåret 2023.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenheter i föreningen överlåtits. Avflyttningsbesiktning av lägenheten har utförts.

Antal medlemmar i föreningen

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 002	985	980	982
Resultat efter finans. poster (tkr)	-295	176	-181	20
Soliditet (%)	76	76	75	75
Årsavgift i kr/kvm bostadsrättsyta	778	747	741	741
Skuld i kr/kvm bostadsrättsyta	6 464	6 596	6 760	6 858

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 8,3 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

ixll

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 278 066	367 380	-18 575	175 527	25 802 398
Disposition av föregående års resultat:			175 527	-175 527	0
Reservering till yttre fond		230 000	-230 000		0
Årets resultat				-295 284	-295 284
Belopp vid årets utgång	25 278 066	597 380	-73 048	-295 284	25 507 114

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 048
årets förlust	-295 284
	-368 332
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	230 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-403 600
i ny räkning överföres	-194 732
	-368 332

Reservering till yttre fond sker i enlighet med antagen underhållsplan.

Ianspråktagande av yttre fond för 2022 års underhåll.

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

140

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 002 239	985 479
Övriga rörelseintäkter	3	0	900
Summa rörelseintäkter		1 002 239	986 379
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-929 686	-469 319
Övriga externa kostnader	5	-71 893	-75 958
Personalkostnader	6	-31 738	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 736	-165 736
Summa rörelsekostnader		-1 199 053	-711 012
Rörelseresultat		-196 814	275 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 674	-99 840
Summa finansiella poster		-98 470	-99 840
Resultat efter finansiella poster		-295 284	175 527
Resultat före skatt		-295 284	175 527
Årets resultat		-295 284	175 527

4/12

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 938 922	33 104 658
Summa materiella anläggningstillgångar		32 938 922	33 104 658
Summa anläggningstillgångar		32 938 922	33 104 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	35 136	34 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 733	2 262
Summa kortfristiga fordringar		39 869	36 558
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		690 763	968 908
Summa kassa och bank		690 763	968 908
Summa omsättningstillgångar		730 632	1 005 466
SUMMA TILLGÅNGAR		33 669 554	34 110 124

110

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 278 066	25 278 066
Fond för yttre underhåll		597 380	367 380
Summa bundet eget kapital		25 875 446	25 645 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-73 048	-18 575
Årets resultat		-295 284	175 527
Summa fritt eget kapital		-368 332	156 952
Summa eget kapital		25 507 114	25 802 398
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 519 200	5 632 800
Summa långfristiga skulder		5 519 200	5 632 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 360 800	2 407 200
Leverantörsskulder		81 420	81 753
Skatteskulder		71 472	69 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	129 548	116 661
Summa kortfristiga skulder		2 643 240	2 674 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 669 554	34 110 124

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-295 284	175 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165 736	165 736
Betald skatt		1 320	943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-128 228	342 206
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 471	17 451
Förändring av leverantörsskulder		-333	-51 012
Förändring av kortfristiga skulder		12 887	23 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-118 145	332 478
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-160 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160 000	-200 000
Årets kassaflöde		-278 145	132 478
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		968 908	836 430
Likvida medel vid årets slut		690 763	968 908

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.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

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
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	25-100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. poster (tkr)

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	948 252	910 552
Intäkter bredband	43 560	43 560
Övriga intäkter	60	60
Avg. andrahandsuppl.avgifter	10 367	31 307
	1 002 239	985 479

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäljning kompost	0	900
	0	900

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	65 690	39 217
Städ	17 660	17 352
Besiktningar	18 563	0
Hissar	14 896	6 264
Reparationer	23 734	10 908
Underhåll	403 613	0
El, fastighet	45 649	46 171
Uppvärmning	149 341	157 366
Vatten	29 346	27 007
Renhållning	63 804	55 396
Fastighetsförsäkringar	28 190	27 071
Kabel-TV, internet	32 744	47 551
Fastighetsavgift/-skatt	36 456	35 016
	929 686	469 319

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga förvaltningskostnader	11 362	17 852
Redovisningstjänster	43 656	41 856
Revisionsarvoden	16 875	16 250
	71 893	75 958

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
--	------	------

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnaden avser styrelsearvode.

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 065 120	35 065 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 065 120	35 065 120
Ingående avskrivningar	-1 960 462	-1 794 726
Årets avskrivningar	-165 736	-165 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 126 198	-1 960 462
Utgående redovisat värde	32 938 922	33 104 658
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	26 000 000
	54 200 000	39 200 000

Taxeringsvärdet gäller 2022 till och med 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningens skattekonto (saldo)	35 136	34 296
	35 136	34 296

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,95	2025-05-28	3 158 400	3 225 600
SEB	1,1	2023-03-28	2 360 800	2 407 200
SEB	1,83	2024-03-28	2 360 800	2 407 200
Kortfristig del av långfristig skuld (*)			-2 360 800	-2 407 200
			5 519 200	5 632 800
Ber. skuld fem år efter balansdagen			7 080 000	7 040 000

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.
Ber löpande amortering 160 000 kr under kommande räkenskapsår.

lee

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 231	1 942
Förutbet hyror och avgifter	95 579	90 696
Övr uppl kostnader och förutb intäkter	31 738	24 023
	129 548	116 661

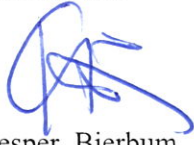
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den 29/4 2023



Hjalmar Wikholm
Ordförande



Jesper Bierbum



Nina Santini

Min revisionsberättelse har lämnats 25 / 5 2023



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven 27

Org.nr 769613-1478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kniven 27 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kniven 27 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023-05-25

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor