

Brf Knallen 1

Org.nr: 769617-2787

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21



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 kommer 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.

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.

Styrelsen för Brf Knallen 1, organisationsnummer 769617-2787, 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, höjningen av tomträttsavgälden sker stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031.

Avgälsperioden gäller t.o.m. 2030-12-31. Tomten uppläts första gången 2001-11-01 och tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2061-11-01 ,efterföljande uppsägningsperiodens längd är 40 år.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en samfällighetsförening avseende gemensamhetsanläggning för garage tillsammans med Brf Revet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Under året bytte föreningen försäkringsbolag till Gjensidige

Styrelse

Under 2024 års stämma valdes en styrelse enligt valberedningens förslag. Kort efter konstituerande styrelsemöte valde två ledamöter att avsluta sina positioner i styrelsen pga flytt från föreningen och en extrastämma behövdes utlysas. Valberedningen gick ut med regelrätt kallelse att vara en del av styrelsen och den 30 september 2024 genomfördes extrastämman. Där valdes den tidigare suppleanten till ledamot samt nyval om en ledamot och en suppleant. Styrelsen för 2024/2025 har med det haft två olika uppsättningar ledamöter/suppleanter.

Från årsstämman i maj 2024 hade styrelsen följande sammansättning:

Niklas Wahlstein, Ordförande
Ulf Falk, ledamot
Anne Engardt, ledamot
Erika Larsson, ledamot
Maja Hübinette, ledamot
Isabelle Miedel, ledamot
Jonathan Söderberg, ledamot
Mathias Henriksson, Suppleant

Nya ledamöter och suppleant som valdes på extrastämman:

Mathias Henriksson, ledamot.
Johan Lundgren, ledamot
Daniel Staberg, suppleant
De ordinarie ledamöter som ersattes var Anne Engardt och Erika Larsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Johan Dahl
	Kvadrat Revision AB
Intern revisor	Anders Mård

Ekonom Revision AB under våren 2025 bytt namn till Kvadrat Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tina Köhler sammankallande, och Anders Lind

Information om fastigheten

Fastigheten består av två flerbostadshus om 6 och 7 våningar. Tomtarealen är på 8437 m2

Fastighetsbeteckning: Knallen 1, Stockholms kommun

Fastigheten ingår i en samfällighet: Knallen GA:1

Föreningens adresser:

Babordsgatan 1-11

Hammarby Allé 101-115

Kölnagatan 2-14

Värdeår: 2003

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	169
2 rok	51	2 622
3 rok	91	7 685
4 rok	14	1 604
5 rok	4	499
6 rok	4	556
Summa	167	13 135

Totalt antal bostadslägenheter: 184

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	8	320
2 rok	4	210
3 rok	4	324
6 rok	1	138
Summa	17	992

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	8	1 018

Totalyta (m²): 18 024

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av:

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portar, samt ett cykelrum för långtidsförvaring i källaren.
- Garage med 77 platser för bilar och 1 MC-plats¹
- Gemensam takterrass på Babordsgatan 11
- Ett antal källarförråd för uthyrning. Fem av dem är omvandlade efter att tidigare ha rymt behållare till den nedlagda sopsugen. Flertalet är uthyrda förutom några som används för säsongsförvaring av föreningen.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighets- & teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	CWS
Hissar	Hisstech, under året ersatta av Nacka Hisservice
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Automatic Alarm
Lås och passagesystem	Automatic Alarm
Revisor	Kvadrat Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internetleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	Everts Byggentreprenad & Inredning
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Södertörns Växtinredning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Utfört underhåll	År
Nytt styrskåp hiss Babordsgatan 1	2024
Renovering hörnfönster i ek Kölnagatan-Hammarby allé-Babordsgatan	2024

Föreningen har en underhållsplan som nu uppdateras inför verksamhetsåret 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 255 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 252 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 17 hyresrätter, varav 10 ingår i 2 st gruppboende förhyrda av Stockholms stad.

14 st lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Under det gångna året har styrelsen arbetat aktivt med att säkerställa en stabil ekonomisk grund för föreningen. Inför 2024 beslutade styrelsen om en höjning av månadsavgiften med 3 %. Detta beslut grundade sig på ökade kostnader för drift och underhåll. Fjärrvärme, el, vatten och övriga driftkostnader har alla sett betydande ökningar. För att hantera dessa ökningar och fortsatt säkerställa en sund ekonomisk ställning, beslutade styrelsen även om att höja hyra för garageplatser. Hyreslägenheter och affärslokaler höjs med index samt efter centrala förhandlingar. Vi har två betydande lån som påverkar vår ekonomiska situation och totalt uppgår dessa lån till 110 500 000 SEK. Båda lånen har sina villkorsändringsdagar och slutförfallodagar i juni respektive juli 2025, vilket innebär att vi kontinuerligt måste följa räntemarknadens utveckling. Styrelsen har inlett diskussioner med våra långivare och kommer att utvärdera olika alternativ för att säkerställa en mer fördelaktig finansiell lösning för föreningen. Styrelsen fortsätter att se över de löpande kostnaderna och arbetar aktivt för att optimera vår budget. Vi är övertygade om att åtgärderna kommer att skapa en stabil ekonomisk grund för Knallen1. Vi är engagerade i att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och fortsätta erbjuda medlemmarna ett tryggt och välskött boende.

Affärslokalerna:

Under året har vissa av våra hyresgäster av butikslokaler haft ekonomiska problem. Mäklarfirman Svensk Fastighetsförmedling har gått i konkurs och stängt ned all verksamhet. Lokalen hyrdes ut till ett nytt företag som tillträder lokalen i början av 2025. Ny hyresgäst blev Rewell som fokuserar på manlig hälsa. Mindre ombyggnad och anpassning planeras under januari månad och de startar sin verksamhet i februari 2025.

Restaurang Brödernas har haft liknande problem med sin lönsamhet och företaget är försatt i rekonstruktion, vilket innebär att de anses vara ett livskraftigt företag som kan fortsätta driva sin verksamhet. Under rekonstruktionen förväntas alla löpande kostnader, inklusive hyra till föreningen, att betalas. Rekonstruktionen av Brödernas fortskrider under början av 2025 och föreningen har i nuläget inte fått mer information om hur processen går.

Automatic Alarm har under året sagt upp sin lokal för avflyttning senast sista april 2025. Nytt kontrakt har tecknats med en ny aktör som tillträder lokalen den 1 maj 2025.

Fastighetsskötsel:

Under året har Delagott genom fastighetsskötare Peppe Zani haft ansvaret för löpande skötsel och mindre reparationer. Efter en period för att lära känna fastigheten och dess tekniska system har arbete löpt på. Efter sommaren skedde en överlåtelse av franchiseföretaget vilket för föreningens del innebar att den tidigare ansvarige teknisk förvaltaren ersattes av 2 nya personer. Överlämningen var hastig och mycket tid har använt under hösten för att följa upp påbörjade ärenden och projekt samt för de nya personerna att bli insatta i vår förening.

Garaget:

I samband med att laddstolpar installerades i garaget 2023 skulle också hyresavtalen ha reviderats. Denna revision genomfördes i stället under hösten 2024 och nya hyresavtal skickades ut innan årsskiftet. I de reviderade hyresavtalen anges bland annat kostnad för laddning samt ändrade villkor med fokus på ordning, stölskydd och brandsäkerhet. I samband med revision av hyresavtal har otillåten andrahandsuthyrning omhändertagits och stoppats. Kön till parkeringsplats i garaget finns publicerad på föreningens webbplats.

Hissar:

Eftersom driftläget för föreningens 13 hissar under första halvan av 2024 var sämre än förväntat och den aktuella servicepartnern hade svårt att hantera problemen på ett kostnadseffektivt sätt genomförde styrelsen under hösten en större upphandling för att finna ny servicepartner för dessa hissar. Valet föll på Nacka Hisservice AB och underhållsavtal tecknades med dem. Byte av servicepartner har medfört att tillgängligheten för våra hissar har ökat samtidigt som underhållskostnaderna har minskat.

Skötsel av gården:

Södertörns Växtinredning har haft fortsatt uppdrag att ta hand om föreningens gård och rabatter, även rabatter och gräsmattor på utsidan. Styrelsen har haft återkommande synpunkter på hur arbete har utförts och försökt påtala brister. Trots flertalet avstämningar kunde inte styrelsen notera att arbetet förbättrades så därför valde styrelsen att efter säsongen avslutats att säga upp avtalet med Södertörns Växtinredning. Ny upphandling pågår och avtal väntas bli klart inom kort.

2 st städdagar med föreningens medlemmar har genomförts, en på våren och en på hösten. På städdagarna görs gården iordning inför utesäsongen respektive städning och undanplockning av utemöbler mm inför vinteruppehållet. Styrelsen vill framhålla att Trädgårdsgruppen gör ett storartat jobb med att ta hand om plantering och skötsel av blommande växter i rabatter och krukor.

Stöldvåg i cykelrummen:

Under sensommaren och hösten 2024 anmälde flera boende att de blivit av med cyklar som förvarats i cykelrummen. Stölderna skedde utan att det fanns några tecken på inbrott. Efter att ha analyserat loggarna av passager i låssystemet, kunde vi identifiera en bricka som tillhört en tidigare boende i föreningen. Någon hade vid något tillfälle kopierat brickan. När loggarna analyserades tydde det på att det cirkulerade flera kopior av brickan. Efter att vi identifierat och spärrat brickan, och därmed kopiorna, så upphörde stölderna och inga nya incidenter har rapporterats.

Tvättstugor:

Tvättstugorna har fått ordentlig service under året. Alla maskiner har gått igenom och torktumlarna har fått en välbehövlig översyn med invändig rengöring som höjt kapaciteten. Torkrummen har också fått en översyn. Effekten hos torkaggregat har kontrollerats och funktionen hos fläktarna har kontrollerats utan några anmärkningar på effekten eller kapacitet.

Ventilation:

Besiktning OVK beställdes hösten 2023 men genomfördes först under våren 2024. Arbetet blev utdraget pga. flera orsaker. Efter ett antal återbesiktningar hos boende samt rengöring av vissa filter och reparation av aggregatet i Gemensamhetslokalen blev slutligen OVK-besiktningen klar och godkänd under hösten. Dekaler finns uppsatta på anslagstavla i samtliga entréer.

Motioner från föregående stämma:

Föregående års stämma innehöll beslut om 12 st motioner. Flertalet av dessa är genomförda under det gångna året medan några större uppgifter återstår. Till dessa större uppgifter hör bl.a att ta in offert för kostnad av installation av brandlarm i garaget samt undersöka kostnad för att byta ut lås- och passersystemet i hela huset. Både dessa uppgifter pågår och vi inväntar offerter. Inventering och översyn av föreningens olika förråd och hyresavtal ska inledas. Proposition från förra årets stämma om att undersöka möjlighet och kostnad för Gemensamt elavtal har ej blivit genomförd pga tidsbrist.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	17 066	16 166	15 240	15 316
Balansomslutning	470 865	479 859	486 815	492 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 8 983	- 7 237	- 4 509	- 4 509
Soliditet ¹ , %	76	76	76	76
Räntekänslighet, %	11	12	12	13
Skuld/kvm totalyta	7 296	7 296	7 362	7 626
Energikostnad/kvm totalyta	228	204	202	176
Sparande/kvm totalyta	-20	87	275	413
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	748	722	688	687
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 413	8 413	8 489	8 793
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	57	59	59

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med - 8 983 480 kr. Årliga avskrivningar uppgår dock till 8 080 211 kr och återinförande av dem ger ett resultat på - 903 269 kr. Underskottet bedöms ej påverka föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Från 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 3% och ytterligare med 7% fr.o.m. 1 januari 2025. Föreningen planerar att amortera på lånen under nästkommande år med 566 879 kr.

Förklaringar till flerårsöversikt:

- Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.
- 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.
- Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.
- 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.
- 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.
- Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen beslöt i december att höja årsavgiften för 2025 med 7 procent

Inför 2025 ser styrelsen att föreningens ekonomi är på väg att stabiliseras efter en period där ökade kostnader belastat resultatet. I och med detta planerar styrelsen att återgå till att amortera på våra lån och bygga upp våra fonder. Under våren kommer styrelsen att påbörja en upphandling av nya lån, med tydligt fokus på långsiktig stabilitet och minskad finansiell risk. Vår målsättning är att säkerställa en sund ekonomi som möjliggör både trygg drift och framtida investeringar i fastigheten. I detta projekt kommer vi konkurrensutsätta bankerna så att vi får bästa möjliga ränta utifrån den bindningstid vi väljer.

Vi gläds även åt att våra hyreslokaler nu är fullt uthyrda, vilket ger ett välkommet tillskott till föreningens intäkter. Detta stärker vår resultatprognos ytterligare och skapar ett bättre utgångsläge för kommande år. Styrelsen kommer även fortsatt att arbeta med att utveckla föreningens gemensamma ytor och kommersiella lokaler för att skapa ytterligare intäktsmöjligheter och långsiktigt värde för föreningen.

Kommande projekt:

Mot Hammarby allé finns på övre plan ett antal terrasser till lägenheterna på denna våning. Dessa terrasser har med jämna mellanrum gett upphov till problem med vatten som läcker till lägenheter och terrasser på våningen under. Några av terrasser på övre plan har åtgärdats genom åren men vi har i dagsläget ett antal som behöver renoveras. Då det är en komplicerad konstruktion och det ursprungliga utförandet inte är tillförlitligt så tar styrelsen i nuläget fram underlag för att upphandla en genomgripande renovering av dessa. Styrelsens målsättning är att kunna handla upp entreprenör under våren och sedan, i samarbete med entreprenör, ta fram en lämplig tidplan för det omfattande arbetet.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 537 817	10 043 043	9 445 720	- 60 875 304	- 7 236 715	364 914 561
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-528 410	528 410		0
Reservering fond för yttre underhåll			1 326 420	-1 326 420		0
Balanseras i ny räkning				- 7 236 715	7 236 715	0
Årets resultat					- 8 983 480	- 8 983 480
Belopp vid årets utgång	413 537 817	10 043 043	10 243 730	- 68 910 029	- 8 983 480	355 931 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 68 910 029
Årets resultat	- 8 983 480
Totalt	- 77 893 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 388 019
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 369 164
Balanseras i ny räkning	- 78 912 364
Totalt	- 77 893 509

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	17 066 200	16 165 953
Övriga rörelseintäkter	3	215 889	425 614

Summa rörelseintäkter		17 282 089	16 591 567
------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-11 948 638	-10 163 602
Administration och förvaltning	5	-1 198 110	-818 989
Personalkostnader	6	-487 816	-481 973
Avskrivningar		-8 080 211	-8 080 211

Summa rörelsekostnader		-21 714 775	-19 544 775
-------------------------------	--	--------------------	--------------------

RÖRELSERESULTAT

		-4 432 686	-2 953 208
--	--	-------------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 557	90 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 668 351	-4 374 212

Summa finansiella poster		-4 550 794	-4 283 507
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-8 983 480	-7 236 715
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-8 983 480	-7 236 715
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-8 983 480	-7 236 715
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	464 663 483	472 653 400
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 722	51 758
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	106 902	233 298
Summa materiella anläggningstillgångar		464 776 107	472 938 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		464 776 107	472 938 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		289 098	145 257
Övriga fordringar		201 513	168 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 369 143	1 145 771
Summa kortfristiga fordringar		1 859 754	1 459 280
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 320 552	5 512 554
Summa kassa och bank		4 320 552	5 512 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 180 306	6 971 834
SUMMA TILLGÅNGAR		470 956 413	479 910 290

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		423 580 860	423 580 860
Fond för yttre underhåll		10 243 730	9 445 720
Summa bundet eget kapital		433 824 590	433 026 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 910 029	-60 875 304
Årets resultat		-8 983 480	-7 236 715
Summa fritt eget kapital		-77 893 509	-68 112 019
SUMMA EGET KAPITAL		355 931 081	364 914 561
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	55 500 000
Summa långfristiga skulder		0	55 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	55 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	110 500 000	55 000 000
Depositioner		409 914	572 714
Leverantörsskulder		1 218 134	1 530 010
Skatteskulder		118 902	242 226
Övriga skulder		156 535	-96 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 621 848	2 247 554
Summa kortfristiga skulder		115 025 333	59 495 729
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		115 025 333	59 495 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 956 414	479 910 290

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-4 432 686	-2 953 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		8 080 211	8 080 211
Summa		3 647 525	5 127 004
Erhållen ränta		117 557	90 705
Erlagd ränta		-4 668 351	-4 374 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-903 269	843 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-400 474	-208 822
Förändring av rörelseskulder		29 603	1 332 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 274 140	1 966 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Hissrenovering		-609 130	-1 129 744
Omklassade arbeten		233 298	
Pågående arbete		-106 902	
Stöd för laddboxar		564 872	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		82 138	-1 129 744
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering			-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 000 000
Årets kassaflöde		-1 192 002	-162 870
Likvida medel vid årets början		5 512 555	5 675 425
Likvida medel vid årets slut		4 320 553	5 512 555

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Resultaträkning och Noter

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster i resultaträkningen har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nya benämningar på noter har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avsättnings till underhållsfond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

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.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	9 820 467	9 482 159
Hysesintäkter		
Bostäder	2 420 381	2 282 139
Lokaler	3 055 817	2 763 311
Garage och p-platser	1 443 060	1 475 689
	6 919 257	6 521 140
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	23 419	1 313
Debiterade elkostnader	55 536	37 658
Övriga intäkter	247 520	123 683
	326 476	162 654
Totalt nettoomsättning	17 066 200	16 165 953

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	274 084
Försäkringsersättningar	80 162	0
Övriga ersättningar och intäkter	135 727	151 530
	215 889	425 614
Totalt övriga rörelseintäkter	215 889	425 614

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	703 419	840 495
Uppvärmning	2 051 935	1 690 157
Vatten och avlopp	690 485	554 384
Sophämtning	553 100	291 947
	3 998 939	3 376 983
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	33 717	18 500
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	157 981	5 712
Övrig funktionell anläggningsservice	154 597	90 852
	346 295	115 064
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	111 923	0
Fastighetsstäd	491 641	426 470
Trädgårdsskötsel	74 166	115 062
Snöröjning/sandning	76 822	82 708
	754 551	624 240
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	184 485	247 572
TV	31 578	29 753
	216 063	277 325
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	218 168	202 311
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	677 920	670 376
Tomträttsavgälder	3 130 746	2 900 000
	4 026 834	3 772 687
Reparationer		
Reparationer	1 272 228	1 047 191
Hiss	600 423	421 702
Vattenskada	364 142	0
	2 236 793	1 468 893
Underhåll		
Underhåll	369 164	528 410
Totalt operativ drift och underhåll	11 948 638	10 163 602

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	12 934	32 786
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	199 562	185 797
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	199 001	205 152
Konsultarvode	377 681	62 336
Juridiska arvoden	0	21 614
	576 681	289 102
Revision		
Revisionsarvode	56 933	43 043
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	87 755	67 429
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	108 544	0
Övriga riskkostnader	0	114 307
	108 544	114 307
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	76 442	34 191
Bankkostnader	8 913	8 886
Övriga administrativa kostnader	11 572	0
Övriga kostnader	58 774	43 448
	155 701	86 525
Totalt administration och förvaltning	1 198 110	818 989

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	371 500	358 000
Övrig intern förvaltning		
Arvode intern revisor	8 916	6 000
Övriga arvoden och löner	8 916	9 000
Sociala kostnader	98 484	108 973
	116 316	123 973
Totalt personalkostnader	487 816	481 973

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	555 949 709	554 819 965
Inköp	609 130	1 129 744
Utgående anskaffningsvärden	556 558 839	555 949 709
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 83 296 309	- 75 262 134
Årets avskrivningar	- 8 034 175	- 8 034 175
Utgående avskrivningar	-91 330 484	-83 296 309
Utgående redovisat värde	465 228 355	472 653 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	351 000 000	351 000 000
Taxeringsvärde mark	398 800 000	398 800 000
	749 800 000	749 800 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 623 412	1 623 412
Utgående anskaffningsvärden	1 623 412	1 623 412
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 571 654	- 1 525 618
Årets avskrivningar	- 46 036	- 46 036
Utgående avskrivningar	- 1 617 690	- 1 571 654
Utgående redovisat värde	5 722	51 758
Not 9. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	233 298	233 298
Inköp	106 902	0
Omklassificeringar	-233 298	0
Utgående anskaffningsvärden	106 902	233 298
Utgående redovisat värde	106 902	233 298

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-06-18	4,49 %	55 500 000	55 500 000
Nordea	2025-07-03	2,902 %	55 000 000	55 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			110 500 000	110 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-110 500 000	-55 000 000
			0	55 500 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

*Om 5 år beräknas skulden uppgå till 107 665 605 kr, med en årlig amortering på 566 879 kr.

Not 11. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31

165 000 000

165 000 000

2023-12-31

165 000 000

165 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 7 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Niklas Wahlstein
Ordförande

Ulf Falk
Ledamot

Johan Lundgren
Ledamot

Mathias Henriksson
Ledamot

Maja Hubinette
Ledamot

Isabelle Miedel
Ledamot

Jonathan Söderberg
Ledamot

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

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Anders Mård
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 12:24

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 30.04.2025 07:51

DOCUMENT ID:

H1Grlc4Jlex

ENVELOPE ID:

BkZr8qEkxeg-H1Grlc4Jlex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Knallen 1.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Isabelle Maria Miedel isabelle.miedel@pwc.com	Signed Authenticated	30.04.2025 07:52 30.04.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/09) IP: 84.17.219.58
Jonathan Karl David Söderberg jonathan.soderberg@perfectit.se	Signed Authenticated	30.04.2025 08:17 30.04.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/08) IP: 101.56.149.159
MAJA HÜBINETTE rosenberg.maja@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 08:27 30.04.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/27) IP: 104.28.31.63
Johan Alexander Lundgren johan.a.lundgren@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:53 30.04.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/22) IP: 193.181.232.3
Niklas Olof Wahlstein niklas.wahlstein@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:50 30.04.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/11) IP: 178.16.209.217
ULF FALK ulf.falk@ipnetab.se	Signed Authenticated	30.04.2025 15:14 30.04.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/30) IP: 178.16.209.4
Johan Mathias Henriksson mathias@henriksson-bjorklund.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:46 02.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/10) IP: 178.16.209.57
ANDERS MÅRD anders@mard.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:49 02.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/14) IP: 178.16.209.161
Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 12:24 02.05.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/20) IP: 95.205.220.66

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

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