

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 133-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 230645 byte

Hashvärde SHA256:

2c69fc91ac59d9e0180a32ffa401805be54114897241ef0c4017526bf96ff5b5

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Christina Therese Hagner

Signerat med BankID 2025-02-12 18:33 Ref: 0194fb39-2da3-7354-a809-c13ff2807648

SEBASTIAN JUNGSTEDT

Signerat med BankID 2025-02-17 20:25 Ref: 0195155f-5b32-75e6-84dd-aabc71f92653

KLARA VEDIN

Signerat med BankID 2025-02-18 08:33 Ref: 019517f9-e1b5-7bff-b443-3a4b3ef51e57

JAKOB ROSE

Signerat med BankID 2025-02-18 19:05 Ref: 01951a3c-64d1-72c0-bab4-4a996854c845

Kristofer Küller

Signerat med BankID 2025-02-18 19:21 Ref: 01951a4a-7a8f-74f6-8249-d53e3cb489fa

Staffan Zander

Signerat med BankID 2025-02-19 10:17 Ref: 01951d7f-58ab-7f0e-9d23-bb8300017b62

Årsredovisning

för

BRF Kniven 23

769606-2947

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	13

Styrelsen för BRF Kniven 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Hallandsgatan 26 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kniven 23	2010-04-29	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa försäkring. I försäkring ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1305 kvadratmeter, varav 1206 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 99 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	15	0	0	0

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid t. o. m.
Stay Natural Ekologisk Hudvård AB	Skönhetsvård	90 kvm	2027-09-30
AB Stokab	Fibernodrum	9 kvm	2032-09-30
Telia Roof Infra AB	Antenn	2 kvm	2026-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande Uppdrag har skötts av BK Fastighetsservice AB:

- Teknisk förvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 24 st.

Under 2024 har föreningen haft 4 överlåtelse och beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Styrelsen

Under 2024 har följande styrelse varit verksam :

Namn	Post	Övrigt
Christina Hagner	Ledamot	Ordförande
Kristofer Küller	Ledamot	
Klara Vedin	Ledamot	
Sebastian Jungstedt	Ledamot	
Jakob Rose	Ledamot	Fr.o.m 15 maj 2024

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Omputsning av fasad	1990
Rörstambyte	1992
Installation av fjärrvärme	1997
Renovering tvättstuga	2000
Nya entrédörrar	2010
Dubbelfönster i trappuppgångarna	2010
Energi- och ljudisolerade fönster	2010
Ny bottenplatta källartrappan	2012
Elstamsbyte	2012
Undercentral till fjärrvärme	2012
Målning trappuppgång inkl hiss	2012
Expansionskärl	2014
Hissen renoverades	2015
Byte av torktumlare	2016
Reparation av trapphusmålning	2016
Indragning av fiberbredband	2017
Renovering av cykel samt soprum	2017
Renovering av tvättstuga	2017
Maskiner & inventarier tvättstuga	2018
Upprustning av taksäkerhet	2018
Reparation efter vattenläcka	2018
Ombildning av hyresrätt	2019
Stamspolning	2020
OVK-anmärkningar åtgärdade	2020
Byte av avloppsstammar på bottenvåningen	2023
Mögelsanering vinden	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har utförts under året:

Föreningen upprättade en underhållsplan. Styrelsen har också beslutat att inhämta offerter för fasadrenovering.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 316 544 kronor efter avskrivningar.

Föreningen gör ett negativt resultat vilket till större delen är beroende av avskrivningar. Därutöver har inflationsutvecklingen påverkat föreningens kostnader negativt och styrelsen har konstaterat ett underhållsbehov, varför styrelsen beslutade om höjning av årsavgifterna från och med den 1 januari 2025. Genom att föreningen är skuldfri och har god kassalikviditet gör styrelsen bedömningen att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Underhåll kommer under de kommande åren i första hand att finansieras via kassalikviditet. Utvecklingen av den allmänna inflationen i samhället kan dock, tillsammans med det underhållsbehov som styrelsen konstaterat, medföra ett behov hos föreningen att ytterligare höja årsavgifterna för att täcka kostnaderna för den löpande driften.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med tolv procent från och med den 1 januari 2025.

Lån

Föreningen har löst samtliga lån och är skuldfri.

Uttagna ej utnyttjade fastighetsinteckningar uppgår till 7 700 000 kronor

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 055	977	933	922
Resultat efter finansiella poster	-316	-1 910	-382	-227
Soliditet (%)	99	99	99	99
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	606	556	539	539
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	61	-107	89	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	273	242	224	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	64	63	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter

*Nytt nyckeltal från 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balkong & Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 836 039	4 855 615	216 029	-4 254 891	-1 910 769	37 742 023
Disp av föreg års resultat				-1 910 769	1 910 769	0
Förändring under året			7 104		-316 544	-309 440
			162 231	-162 231		0
Belopp vid årets utgång	38 836 039	4 855 615	385 364	-6 327 891	-316 544	37 432 583

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 327 892
årets förlust	-316 544
	-6 644 436

behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	162 231
Ianspråktagande av yttre fond	-85 528
i ny räkning överföres	-6 721 139
	-6 644 436

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 055 810	977 433
Övriga rörelseintäkter	2	29 339	27 403
Summa rörelseintäkter		1 085 149	1 004 836
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-658 348	-2 158 201
Driftskostnader	4	-363 522	-348 328
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-91 856	-85 375
Personalkostnader	6	-70 850	-65 755
Avskrivningar	7	-311 232	-311 232
Summa rörelsekostnader		-1 495 808	-2 968 890
Rörelseresultat		-410 659	-1 964 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 115	53 285
Summa finansiella poster		94 115	53 285
Resultat efter finansiella poster		-316 544	-1 910 769
Årets resultat		-316 544	-1 910 769

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 439 879	34 751 111
Summa materiella anläggningstillgångar		34 439 879	34 751 111
Summa anläggningstillgångar		34 439 879	34 751 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 784	241 685
Övriga fordringar		7 639	5 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 498	83 911
Summa kortfristiga fordringar		311 921	330 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 229 220	3 179 366
Summa kassa och bank		3 229 220	3 179 366
Summa omsättningstillgångar		3 541 141	3 510 035
SUMMA TILLGÅNGAR		37 981 020	38 261 146

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		43 691 654	43 691 654
Balkongfond		60 902	53 798
Fond för yttre underhåll		324 462	162 231
Summa bundet eget kapital		44 077 018	43 907 683
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 327 892	-4 254 891
Årets resultat		-316 544	-1 910 769
Summa ansamlad förlust		-6 644 436	-6 165 661
Summa eget kapital		37 432 582	37 742 022
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 490	74 658
Skatteskulder		1 199	1 440
Övriga skulder		28 401	25 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		452 348	417 991
Summa kortfristiga skulder		548 438	519 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 981 020	38 261 146

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-316 544	-1 910 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		311 232	311 232
Betald skatt		-2 807	1 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8 119	-1 598 446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		31 901	-43 504
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 587	-7 580
Förändring av leverantörsskulder		-8 168	-12 735
Förändring av kortfristiga skulder		37 724	26 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 751	-1 635 804
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		7 104	7 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 104	7 104
Årets kassaflöde		49 855	-1 628 700
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 179 366	4 808 066
Likvida medel vid årets slut		3 229 221	3 179 366

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fönsterrenovering	20 år
Förbättring byggnad-helt avskriven	10 år
Undercentral	20 år
Elservis-helt avskriven	10 år
Trapphusmålning	15 år
Balkonger	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	692 108	634 962
Hyror bostäder	76 101	72 653
Hyror lokaler ej moms	1 600	374
Fast.skatt m moms	15 245	15 245
Hyra lokal m moms	270 755	254 198
Öresutjämning	1	1
	1 055 810	977 433

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 699	3 834
Bränsletillägg m moms	13 050	13 050
Andrahandsuthyrning	5 730	5 250
Erhållna statliga bidrag	0	5 269
Övr ersättningar och intäkter	860	0
	29 339	27 403

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-147 566	-1 774 644
El	-24 160	-26 546
Värme	-249 395	-228 533
Vatten och avlopp	-83 146	-60 644
Sophämtning	-15 345	-13 668
Källsortering	-52 783	-53 787
Markytor, trädgård	-425	-378
Planerat underhåll	-85 528	0
Öresutjämning	0	-1
	-658 348	-2 158 201

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-30 480	-29 074
Obl besiktningskost OVK,hiss	-7 124	-6 675
Hisservice	-13 131	-36 514
Övriga fastighetskostnader	-57 254	-11 823
Fastighetsförsäkring	-48 786	-45 522
Kabel-tv	-8 084	-7 592
Bredband	-55 924	-55 924
Stokab	-9 944	-9 944
Fastighetsskötsel	-44 770	-42 720
Fastighetsskatt	-57 520	-56 495
Snöröjning	-15 259	-31 348
Entrémattor	-15 246	-14 697
	-363 522	-348 328

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-50 938	-47 262
Bankkostnader	-5 839	-4 664
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 593	-5 641
Porto	-209	-300
Revisionsarvoden	-22 000	-21 016
Förändring res revisor	-3 694	-4 193
Övriga externa kostnader	-3 300	-2 299
Möteskostnader	-282	0
Öresutjämning	-1	0
	-91 856	-85 375

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-13 550	-13 255
	-70 850	-65 755

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-151 678	-151 678
Ombyggnad	-159 554	-159 554
	-311 232	-311 232

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	15 167 785	15 167 785
Vid årets början - mark	20 437 344	20 437 344
Utgående anskaffningsvärde	35 605 129	35 605 129
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 795 109	-1 643 431
Årets avskrivningar enligt plan	-151 678	-151 678
Utgående avskrivning enligt plan	-1 946 787	-1 795 109
Planenligt restvärde vid årets slut	33 658 342	33 810 020
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 470 000	16 470 000
Mark	37 607 000	37 607 000
	54 077 000	54 077 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 400 000	52 400 000
Lokaler	1 677 000	1 677 000
	54 077 000	54 077 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 094 412	3 094 412
Utgående anskaffningsvärde	3 094 412	3 094 412
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 153 321	-1 993 767
Årets avskrivningar enligt plan	-159 554	-159 554
Utgående avskrivning enligt plan	-2 312 875	-2 153 321
Planenligt restvärde vid årets slut	781 537	941 091
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 658 342	33 810 020
Ombyggnad	781 537	941 091
	34 439 879	34 751 111

Underskrifter

Stockholm 2025

Christina Hagner
Ordförande

Sebastian Jungstedt
Ledamot

Kristofer Küller
Ledamot

Klara Vedin
Ledamot

Jakob Rose
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor