



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 12

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1982-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21 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 12	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 548 kvm och 4 lokaler om 185 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2728 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Åke Täfvander	Ordförande
Oskar Åberg	Styrelseledamot/registeransvarig
Jenny Karin Jarl	Styrelseledamot/medlemsansvarig
Jesper Wallin	Styrelseledamot/fastighetsansvarig
Olof Öström	Styrelseledamot/ekonomiansvarig
Christian Bernhard Sidemo	Suppleant

Valberedning

Pierre Jansson, Sara Jacobson, Jenny Wahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i föreningen

Revisorer

Sebastian Lennevi Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny entrédörr, entréparti hyreslokal O40 Pop Troll
Installation luftreningsaggregat i miljörum för hushållssopor, matavfall
- 2023** ● Hissmodernisering Fridhemsgatan 37 - Byte av drivmekanik, sensorer, ny hisskorg med ny inredning och invändig säkerhetsdörr
OVK- besiktning godkänd. Rensning av fastighetens samtliga frånluftskanaler. Injustering av ventilationsdon för korrekt flöde i samtliga lägenheter och lokaler..
- 2022** ● Hissmodernisering Fridhemsgatan 39 - Byte av drivmekanik och sensorer, ny hisskorg med säkerhetsdörr. Insidan av hissen har försetts med ett mer tidstypiskt utseende.
Nytt frontparti glasparti, ny entrédörr hyreslokal O41Tekniker 91
Ny entrédörr och renovering av toalett hyreslokal O42
Nya tryckstyrda mekaniska frånluftsfläktar på taket. - Byte av frånluftsfläktar tekniska livslängden uppnådd (40år)
Stampolning avloppsstammar i samtliga lägenheter, lokaler och dagvattenbrunnar
- 2021-2022** ● Nytt digitalt inpasseringssystem, digitalt bokningssystem för tvättstugan förstärkning inbrottskydd källardörrar
Nytt digitalt inpasseringssystem, dörrarna försedda med dörrautomatik till tvättstuga, hushållssopor, återvinning fraktioner
- 2021** ● Byte av kallmangel tvättstugan
- 2020-2021** ● Taksäkerhet - Installation av nya taksäkerhetsstegar, säkerhetsvagnar.
- 2020** ● Hissmodernisering Fleminggatan 91 - Byte av drivmekanik och sensorer, ny hisskorg med säkerhetsdörr. Insidan av hissen har försetts med ett mer tidstypiskt utseende.
- 2019** ● Byte av portportal Fleminggatan 93 - Den stora porten Fleminggatan 93 har bytts och försetts med portautomatik.
- 2018-2019** ● Fönsterbyte - Byte av fastighetens samtliga fönster, vilket innebär att tvåglas-fönstren byttes mot moderna isolerglas. Fönstren har också fått ett mer tidstypiskt utförande.
Fönsterrenovering butiker - Samtliga butiksfönster har renoverats och försetts med isolerglas.
Dörrar och snickerier har målats, rötskadat trä i karmar har bytts.

- 2016** ● Installation bredband 700-1000 mbit/s i lägenheter och hyreslokaler
- 2015** ● Byte av tre tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- 2014** ● Byte av termostater med självreglage i samtliga lägenheter och lokaler
Montering snörasskydd
Stamspolning
- 2011** ● Målning trapphus, entréer, lägenhetsdörrar Fle 91-93, Fridhemsg 37-39
Ny undercentral för fjärrvärme
- 2007** ● Ommålning vindskontor och korridorer

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhållsmålning, puts i källarutrymmen, cykelförråd, källardörrar, golv
Underhållsmålning plåttak, defekta områden
Golvläggning av plastgolv i källarförråd
- 2028** ● Underhållsmålning trapphus
Dagvattenbrunnar, slamspolning
Avloppsstammar stamspolning
- 2029** ● OVK-besiktning
Ventilation, kanaler, rensning
- 2030** ● Underhållsmålning balkonger
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Abonnemang hisstelefon
Bredband
Brf Knoppen 12 medlem branschorganisation
Digital låsmekanik, inpasseringssystem entrèr bokningssystem
tvättstuga och lokaler.

Domänleverantör Brf knoppen12.se

Ekonomisk förvaltning

Elförbrukning

Elnätsdistributör

Entrémattor

Fjärrvärme

Google Workspace Business e-postadresser styrelsen

Hiss - serviceavtal

Kabel-TV basutbud

Långgivare

Lägenhetsförteckning, pantsättning

TeliaSonera AB

Ownit AB

Bostadsrätterna

CLS Elektronikservice AB

WBS Wireless Business Solutions
AB

SBC Sveriges

BostadsrättsCentrum AB

Vattenfall AB

Ellevio AB

Elis Textilservice AB

Stockholm Exergy

Google

S:t Erik Hiss AB

Tele 2 Sverige AB

Skandinaviska Enskilda Banken

SBC Sveriges

BostadsrättsCentrum AB

Skadedjursavtal	Anticimex
Snöskottning tak avropsavtal	WM Tak
Teknisk förvaltning	POS Konsult & Fastighetsvård AB
Trappstädning	Optimal trappstädning AB
Tvättstugan serviceavtal	Söderkyl AB
Vatten & Avlopp , restavfall, matavfall	Stockholm vatten och avlopp SVOA
Återvinning, källsortering	Casab City Avfallsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Knoppen 12 har under verksamhetsåret 2024 endast utfört ett mindre planerat underhåll i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Knoppen 12 har en god ekonomi. Styrelsen beslutade i december 2024 att höja avgiften 2025 med 5 % för att ta höjd för framtida sparbetning för fastighetsunderhåll och ökade driftskostnader. Brf Knoppen 12 har inte höjt avgiften sedan 1998. Två ggr har avgiften sänkts med 10% och en gång med 3 %. Kapitalkostnaden för föreningens tre rörliga fastighetslån har minskat något under 2024 med anledning att styrräntan har ändrats. Föreningen har även en hyresrätt som är ett dolt kapital.

Förändringar i avtal

Nytt 3-årigt lokalhyresavtal för lokal 044 Frisörsalong . Föreningens hyresrätt lgh 5 har i hyresförhandling fått en höjd hyra 2025 med 6%.

Övriga uppgifter

Brf Knoppen 12 har under verksamhetsåret genomfört vår- och höststädning med god uppslutning. För att öka grannsamverkan har föreningen arrangerat glöggmingel på gården i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 282 372	2 197 611	2 098 697	2 123 015
Resultat efter fin. poster	114 496	-676 628	-886 887	110 798
Soliditet (%)	50	49	48	51
Yttre fond	294 858	590 559	295 701	295 843
Taxeringsvärde	122 500 000	122 500 000	122 500 000	113 709 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	625	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,5	68,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 826	2 826	3 225	3 292
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 597	2 597	2 963	3 026
Sparande per kvm totalyta, kr	220	134	26	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	21	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	167	170	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	221	216	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	3,68	-	-
Räntekänslighet (%)	4,52	4,52	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 714 000	-	-	5 714 000
Upplåtelseavgifter	7 582 348	-	-	7 582 348
Fond, yttre underhåll	590 559	-590 559	294 858	294 858
Balkongfond	129 904	-	10 284	140 188
Kapitaltillskott	501 112	-	-	501 112
Egna bostadsrätter	-97 084	-	-	-97 084
Balanserat resultat	-6 374 264	-86 069	-294 858	-6 755 191
Årets resultat	-676 628	676 628	114 496	114 496
Eget kapital	7 369 947	0	124 780	7 494 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 615 003
Årets resultat	114 496
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-294 858
Totalt	-6 795 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	153 482
Balanseras i ny räkning	-6 641 883

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 282 372	2 197 607
Övriga rörelseintäkter	3	73 818	107 408
Summa rörelseintäkter		2 356 190	2 305 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 416 879	-1 926 462
Övriga externa kostnader	9	-142 460	-388 717
Personalkostnader	10	-77 537	-77 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 752	-331 752
Summa rörelsekostnader		-1 968 627	-2 724 576
RÖRELSERESULTAT		387 563	-419 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 432	22 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-297 499	-279 151
Summa finansiella poster		-273 067	-257 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		114 496	-676 628
ÅRETS RESULTAT		114 496	-676 628

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 608 485	11 940 237
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 608 485	11 940 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 611 285	11 943 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 364	7 025
Övriga fordringar	15	2 920 690	2 549 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20 869	0
Summa kortfristiga fordringar		2 954 923	2 556 705
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	413 815	413 815
Summa kortfristiga placeringar		413 815	413 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 368 738	2 970 520
SUMMA TILLGÅNGAR		14 980 023	14 913 557

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 797 460	13 797 460
Fond för yttre underhåll		294 858	590 559
Egna bostadsrätter		-97 084	-97 084
Balkongfond		140 188	129 904
Summa bundet eget kapital		14 135 422	14 420 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 755 191	-6 374 264
Årets resultat		114 496	-676 628
Summa fritt eget kapital		-6 640 695	-7 050 892
SUMMA EGET KAPITAL		7 494 727	7 369 947
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 083 845	7 083 845
Leverantörsskulder		86 372	83 846
Övriga kortfristiga skulder		94	76 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	314 985	299 043
Summa kortfristiga skulder		7 485 296	7 543 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 980 023	14 913 557

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 563	-419 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 752	331 752
Erhållen ränta	24 432	22 084
Erlagd ränta	-301 223	-271 349
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 524	-337 074
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 446	42 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 590	-172 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 488	-467 100
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 284	10 284
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 284	-989 716
ÅRETS KASSAFLÖDE	364 772	-1 456 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 331 242	3 788 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 696 014	2 331 242

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 12 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,5 - 3 %
---------	-----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 532 532	1 532 532
Hysesintäkter bostäder	75 252	70 332
Hysesintäkter lokaler	581 935	508 681
Hysesintäkter förråd	4 200	1 800
Deb. fastighetsskatt	34 208	36 276
Intäkter kabel-TV	23 460	23 460
Bredband	14 400	14 225
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-13 022
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	0
Fakturerade kostnader	0	3 349
Överlåtelseavgift	7 165	3 939
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	7 640	11 214
Vidarefakturerade kostnader	0	4 825
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	2 282 372	2 197 607

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	8 427	46 008
Återbäring försäkringsbolag	65 391	61 400
Summa	73 818	107 408

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	55 834	49 623
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 923	23 613
Städning enligt avtal	73 596	71 378
Besiktningar	4 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 588	0
Gårdkostnader	2 584	2 393
Gemensamma utrymmen	22	0
Snöröjning/sandning	5 061	5 061
Serviceavtal	4 450	7 200
Mattvätt/Hyrmattor	19 257	18 470
Förbrukningsmaterial	1 438	760
Summa	179 878	178 498

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	552	128
Hyseslokaler	0	4 688
Tvättstuga	11 246	20 091
Trapphus/port/entr	0	499
Sophantering/återvinning	0	4 825
Dörrar och lås/porttele	0	18 218
VVS	10 000	43 750
Summa	21 798	92 198

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	134 969	1 003
Entr/trapphus	0	10 344
Sophantering/återvinning	18 513	0
Ventilation	0	57 500
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 098
Hiss	0	630 144
Summa	153 482	709 089

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	68 927	62 401
Uppvärmning	512 501	456 397
Vatten	105 632	84 511
Sophämtning/renhållning	85 195	61 883
Summa	772 255	665 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 347	65 014
Kabel-TV	31 863	30 855
Bredband	67 056	67 056
Fastighetsskatt	120 200	118 560
Summa	289 466	281 485

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 644
Tele- och datakommunikation	17 846	13 302
Inkassokostnader	512	988
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	134 448
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	-3 836	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	16 376
Styrelseomkostnader	6 740	6 740
Fritids och trivselkostnader	1 483	0
Föreningskostnader	7 361	5 493
Förvaltningsarvode enl avtal	67 185	64 470
Överlåtelsekostnad	14 042	5 514
Korttidsinventarier	0	30 619
Administration	4 128	2 748
Konsultkostnader	6 875	100 375
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
Summa	142 460	388 717

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 000	59 084
Arbetsgivaravgifter	18 537	18 560
Summa	77 537	77 644

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	297 499	279 151
Summa	297 499	279 151

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 916 044	24 916 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 916 044	24 916 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 975 807	-12 644 055
Årets avskrivning	-331 752	-331 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 307 559	-12 975 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 608 485	11 940 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>575 000</i>	<i>575 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 952 000	40 952 000
Taxeringsvärde mark	81 548 000	81 548 000
Summa	122 500 000	122 500 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 442	185 442
Utgående anskaffningsvärde	185 442	185 442
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-185 442	-185 442
Utgående avskrivning	-185 442	-185 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 752	68 620
Skattefordringar	148 178	149 818
Övriga kortfristiga fordringar	3 746	0
Transaktionskonto	1 625 714	1 263 068
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 920 690	2 549 680

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 196	0
Förutbet kabel-TV	10 673	0
Summa	20 869	0

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andra andelar	413 815	413 815
Summa	413 815	413 815

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,94 %	2 739 180	2 739 180
SEB	2025-05-28	2,94 %	2 140 211	2 140 211
SEB	2025-10-28	3,00 %	2 204 454	2 204 454
Summa			7 083 845	7 083 845
Varav kortfristig del			7 083 845	7 083 845

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 083 845 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	222	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	4 144	0
Uppl kostn el	6 906	0
Uppl kostnad Värme	67 342	72 065
Uppl kostn räntor	8 643	12 367
Uppl kostn vatten	17 619	14 118
Uppl kostnad Sophämtning	13 435	2 570
Förutbet hyror/avgifter	196 674	197 923
Summa	314 985	299 043

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 907 000	16 907 000

Underskrifter

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

Stockholm

Jenny Karin Jarl
Styrelseledamot/medlemsansvarig

Jesper Wallin
Styrelseledamot/fastighetsansvarig

Lars-Åke Täfvander
Ordförande

Olof Öström
Styrelseledamot/ekonomiansvarig

Oskar Åberg
Styrelseledamot/registeransvarig

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

WeAudit Sweden AB
Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 14:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 16:10

DOCUMENT ID:

HJeJAoFACJg

ENVELOPE ID:

Sk-RpjFARKl-HJeJAoFACJg

DOCUMENT NAME:

Brf Knoppen 12, 716417-7276 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER WALLIN fastighetsansvarig@brfknoppen12.se	Signed Authenticated	17.04.2025 18:31 17.04.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.16
2. OSKAR ÅBERG registeransvarig@brfknoppen12.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:37 22.04.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.120.18
3. LARS-ÅKE TÄFVANDER ordforande@brfknoppen12.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:11 22.04.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.85.134
4. OLOF ÖSTRÖM ekonomiansvarig@brfknoppen12.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:18 22.04.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.151.112
5. Jenny Karin Jarl medlemsansvarig@brfknoppen12.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:24 22.04.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.187.146
6. SEBASTIAN JOHAN LENNEVI sebastian.lennevi@weaudit.se	Signed Authenticated	22.04.2025 14:22 22.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.173.70

* 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 12

Org.nr 716417-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 12 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 12 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 per det datum som framgår av vår digitala underskrift

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2025 16:10

DOCUMENT ID:

BJ0pJFRR1x

ENVELOPE ID:

rkTaiKRAJx-BJ0pJFRR1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Knoppen 12 20241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN JOHAN LENNEVI sebastian.lennevi@weaudit.se	Signed Authenticated	22.04.2025 14:21 22.04.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.173.70

* 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