

# Årsredovisning 2023

## Brf Knoppen 20

702001-1347



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-05-30. Stadgar registrerades 2021-08-30 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Knoppen 20	1931	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 821 kvm och 5 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 3950 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Torbjörn Einarsson	Ordförande
Alexander Svedberg Seige	Styrelseledamot, Fastighetsfrågor
Annika Marianne Hansén	Styrelseledamot, Medlemsfrågor
Gilbert Lidholm	Styrelseledamot, Sekreterare
Helen Ludvigsson	Styrelseledamot, Ekonomifrågor
Maria Kristina Lovisa Roth	Styrelseledamot, Fastighetsfrågor

## Valberedning

Per Hamring  
Lars Åke Franzén  
Josefine Elserth Petersson

## Firmateckning

Firman tecknas av minst 2 styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

Leonardo Andres Canales Zuniga Internrevisor  
Ola Trané Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Byte av stammar i källare

**2019** ● Renovering av trapphus

**2018** ● Renovering av takterasser

## Planerade underhåll

**2030** ● Fasader

**2024-2028** ● Hissrenoveringar

**2024-2025** ● Fönster

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltnings AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan för de kommande 50 åren, vilken uppdateras årligen av styrelsen. Under 2022 konstaterades att den långsiktiga finansieringen kopplad till underhållsplanen krävde en avgiftshöjning på ca 20 % baserat på 2021 års kostnadsnivå. Avgiften höjdes därför med 10 % i juli 2022 samt med 10 % i januari 2023.

Resultat och kassaflöde var positiva för 2023, i huvudsak beroende på att merparten av planerade underhåll och reparationer senarelagts. Föreningens räntekostnader har mer än fördubblats under året med anledning av att andelen rörliga lån ökat. Under 2023 har räntebindningstiden för drygt 30 % av föreningens lån med fast ränta löpt ut och omsatts till en högre ränta. Under 2024 kommer ytterligare knappt 20 % av lånen omsättas till högre räntor. Föreningens räntekostnader kommer därför att öka.

Budgeten för 2024 påverkas utöver inflation och högre räntor av ett väsentligt högre planerat underhåll än föregående år och kassaflödet förväntas därmed bli negativt. Underskottet finansieras med föregående års överskott och en avgiftshöjning fr o m april månad.

Föreningens ambition är att inte öka belåningen över tid. Det innebär att under perioder med större renoveringar kan nya lån behöva tas upp och under perioder med begränsade renoveringar kan amortering ske.

### Övriga uppgifter

Föreningen upplåter tre lokaler och samtliga har varit uthyrda utan uppehåll under 2023. En av hyresgästerna drabbades hårt under pandemin och följer en plan för avbetalning på sin uppskjutna skuld från 2021, vilken förväntas vara fullt reglerad i september 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 408 615	2 985 459	2 818 990	2 616 182
Resultat efter fin. poster	324 837	612 052	-2 138 823	-641 703
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	488 610	216 415	254 002	488 925
Taxeringsvärde	175 279 000	175 279 000	148 918 000	148 918 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	808	703	677	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,0	90,9	94,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 398	4 437	4 520	3 759
Skuldsättning per kvm	4 254	4 291	4 381	3 643
Sparande per kvm	268	241	173	38
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	156	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	-	-
Energikostnad per kvm	221	209	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	1,21	1,04	1,31
Räntekänslighet	5,45	6,31	6,68	5,71

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	2023-12-31
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	412 615	-	-	412 615
Fond, yttre underhåll	216 415	-	272 195	488 610
Balanserat resultat	-5 894 301	612 052	-272 195	-5 554 444
Årets resultat	612 052	-612 052	324 837	324 837
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 653 219</b>	<b>0</b>	<b>324 837</b>	<b>-4 328 382</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 554 444
Årets resultat	324 837
<b>Totalt</b>	<b>-5 229 607</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	272 195
Att från yttre fond i anspråk ta	-393 144
Balanseras i ny räkning	-5 108 658
	<b>-5 229 607</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 408 615	2 985 459
Övriga rörelseintäkter	3	19 109	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 427 724</b>	<b>2 985 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 185 937	-1 604 794
Övriga externa kostnader	9	-151 186	-232 819
Personalkostnader	10	-938	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 168	-339 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 677 229</b>	<b>-2 176 780</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>750 496</b>	<b>808 677</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 642	12 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-443 301	-209 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 659</b>	<b>-196 625</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>324 837</b>	<b>612 052</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>324 837</b>	<b>612 052</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	10 672 939	11 001 127
Maskiner och inventarier	13	65 697	76 677
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 738 636</b>	<b>11 077 804</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 738 636</b>	<b>11 077 804</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		160 710	105 608
Övriga fordringar	14	2 618 757	2 033 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	172 678	151 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 952 145</b>	<b>2 290 621</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 037	16 207
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 037</b>	<b>16 207</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 963 182</b>	<b>2 306 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 701 818</b>	<b>13 384 632</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		488 610	216 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>901 225</b>	<b>629 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 554 444	-5 894 301
Årets resultat		324 837	612 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 229 607</b>	<b>-5 282 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 328 382</b>	<b>-4 653 219</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 025 191	6 412 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 025 191</b>	<b>6 412 779</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 778 983	10 541 395
Leverantörsskulder		207 408	105 671
Skatteskulder		16 279	21 961
Övriga kortfristiga skulder		2 775	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	999 564	954 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 005 009</b>	<b>11 625 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 701 818</b>	<b>13 384 632</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>750 496</b>	<b>808 677</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	339 168	339 168
	<b>1 089 664</b>	<b>1 147 845</b>
Erhållen ränta	17 642	2 006
Erlagd ränta	-403 616	-199 115
Erhållen utdelning	0	10 925
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>703 690</b>	<b>961 661</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 476	-33 094
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 664	81 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>724 878</b>	<b>1 009 995</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>574 878</b>	<b>859 995</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 048 261</b>	<b>1 188 266</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 623 139</b>	<b>2 048 261</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knoppen 20 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	3,03 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 017 536	2 618 500
Hysesintäkter, lokaler	302 968	280 670
Hysesintäkt bredband	68 400	68 400
Andrahandsuthyrning	19 711	17 889
<b>Summa</b>	<b>3 408 615</b>	<b>2 985 459</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Elprisstöd	19 110	0
<b>Summa</b>	<b>19 109</b>	<b>-2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	77 242	99 388
Städning	35 280	29 449
Besiktning och service	76 092	61 350
Trädgårdsarbete	32 040	14 883
Snöskottning	29 689	7 000
Övrigt	1 358	0
<b>Summa</b>	<b>251 701</b>	<b>212 070</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	20 583	10 321
Trapphus/port/entr	625	0
Dörrar och lås/porttele	45 855	0
VA	21 288	0
Värme	644	0
Hissar	28 955	14 868
<b>Summa</b>	<b>117 950</b>	<b>25 189</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	393 144	0
<b>Summa</b>	<b>393 144</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	80 378	122 152
Uppvärmning	685 439	617 255
Vatten	106 996	86 893
Sophämtning	135 397	125 962
<b>Summa</b>	<b>1 008 210</b>	<b>952 262</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	94 983	86 804
Kabel-TV	42 204	38 272
Bredband	71 820	71 820
Övrigt	80 483	89 350
Fastighetsskatt	125 442	129 027
<b>Summa</b>	<b>414 932</b>	<b>415 273</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra, lokal	2 000	2 000
Förbrukningsmaterial	4 377	5 597
Övriga förvaltningskostnader	21 856	67 588
Datakommunikation	971	771
Postbefordran	221	255
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	24 375	57 563
Styr.möte/stämma/städdag	9 475	14 865
Trivselåtgärder	0	900
Arvode ekonomisk förvaltning	69 768	67 624
Bankkostnader	4 580	4 543
Tillsynsavgifter Myndigheter	1 950	0
Medlems- & föreningsavg	6 710	6 610
Övriga externa kostnader	1 028	4 503
<b>Summa</b>	<b>151 186</b>	<b>232 819</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Övriga personalkostnader	938	0
<b>Summa</b>	<b>938</b>	<b>0</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	3 500	3 500
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	439 801	205 992
Övriga räntekostnader	0	64
<b>Summa</b>	<b>443 301</b>	<b>209 556</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 996 321	16 996 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 996 321</b>	<b>16 996 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 995 194	-5 667 006
Årets avskrivning	-328 188	-328 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 323 382</b>	<b>-5 995 194</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 672 939</b>	<b>11 001 127</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 439 000	54 439 000
Taxeringsvärde mark	120 840 000	120 840 000
<b>Summa</b>	<b>175 279 000</b>	<b>175 279 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	222 371	222 371
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>222 371</b>	<b>222 371</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-145 694	-134 714
Avskrivningar	-10 980	-10 980
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-156 674</b>	<b>-145 694</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 697</b>	<b>76 677</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	60	57
Nabo Klientmedelskonto	1 542 465	980 056
Borgo	1 069 637	1 051 998
Avräkningskonto, eko. förvaltning	6 595	1 343
<b>Summa</b>	<b>2 618 757</b>	<b>2 033 454</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 612	13 458
Försäkringspremier	104 876	94 983
Kabel-TV	11 089	10 536
Bredband	5 985	5 985
Förvaltning	29 116	26 597
<b>Summa</b>	<b>172 678</b>	<b>151 559</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,69 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,96 %	3 382 779	3 382 779
Stadshypotek	2028-06-01	4,34 %	4 692 064	4 741 716
Stadshypotek	2024-04-29	4,98 %	3 754 331	3 844 679
Stadshypotek	2024-04-29	4,98 %	945 000	955 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,80 %	3 030 000	3 030 000
<b>Summa</b>			<b>16 804 174</b>	<b>16 954 174</b>
Varav kortfristig del			8 778 983	10 541 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 054 174 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 168	15 593
Städning	2 940	2 940
El	9 395	16 755
Uppvärmning	105 803	95 569
Utgiftsräntor	70 077	30 392
Vatten	17 874	16 094
Förutbetalda avgifter/hyror	776 307	776 902
<b>Summa</b>	<b>999 564</b>	<b>954 245</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 220 000	18 220 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av inflation och ökade räntekostnader höjs avgiften med 10 % fr o m april 2024.

## Underskrifter

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

---

Alexander Svedberg Seige  
Styrelseledamot, Fastighetsfrågor

---

Annika Marianne Hansén  
Styrelseledamot, Medlemsfrågor

---

Gilbert Lidholm  
Styrelseledamot, Sekreterare

---

Helen Ludvigsson  
Styrelseledamot, Ekonomifrågor

---

Maria Kristina Lovisa Roth  
Styrelseledamot, Fastighetsfrågor

---

Torbjörn Einarsson  
Ordförande

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

---

Leonardo Andres Canales Zuniga  
Internrevisor

---

Ola Trané  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 05:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 10:14

DOCUMENT ID:

rye-gq5JC

ENVELOPE ID:

rJkWg95kR-rye-gq5JC

DOCUMENT NAME:

Brf Knoppen 20, 702001-1347 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Kristina Lovisa Roth mariaroth94@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 22:01 03.04.2024 21:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/08) IP: 83.253.139.173
2. Torbjörn Einarsson torbjorn@einarssons.se	Signed Authenticated	04.04.2024 22:27 04.04.2024 22:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/28) IP: 94.137.115.32
3. Gilbert Lidholm gilbert.lidholm@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 08:01 08.04.2024 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/06) IP: 94.137.115.62
4. Annika Marianne Hansén annikahansen1@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 08:12 03.04.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/18) IP: 5.243.86.138
5. ALEXANDER SVEDBERG SEIGE alexandersvedberg@live.se	Signed Authenticated	08.04.2024 08:40 03.04.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/05) IP: 94.137.115.23
6. HELEN LUDVIGSSON Helen.Ludvigsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 08:42 04.04.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/14) IP: 94.137.115.9
7. Leonardo Andres Canales Zuniga leonardo.canales@live.com	Signed Authenticated	08.04.2024 09:37 08.04.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.153.212.245
8. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	09.04.2024 05:39 09.04.2024 05:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 20.93.242.102

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

## Custom events

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

---

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 20, org.nr. 702001-1347

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Leonardo Andres Canales Zuniga  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.04.2024 05:40

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 03.04.2024 10:14

DOCUMENT ID:  
Sy-lbe99JC

ENVELOPE ID:  
B1e1Wxq51C-Sy-lbe99JC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Knoppen 20.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leonardo Andres Canales Zuniga leonardo.canales@live.com	Signed Authenticated	08.04.2024 09:39 08.04.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.153.212.245
2. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	09.04.2024 05:40 09.04.2024 05:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 20.93.242.102

\* 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