

Preliminär

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF KNOPPEN 15**

769603-6990

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF KNOPPEN 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet är som §1 i stadgarna uttrycker det, i första hand att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler utan tidsbegränsning. Medlemmarna utser styrelsen vid den årliga föreningsstämman. Styrelsen är den verkställande operativa ledningen och kan delegera arbetsuppgifter till medlemmar utanför styrelsen som gör dessa på frivillig basis.

Styrelsen arbetar mot målet att Brf Knoppen 15 ska vara en av de bästa boplatserna på Kungsholmen vad gäller värdeökning, ekonomi, miljö, säkerhet, trivsel och information.

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

Föreningen hyr ut tre lokaler till förskoleverksamhet, läkarmottagning och lager.

#### *Styrelse*

Styrelsens sammansättning fram till föreningsstämman 2023-05-09:

Magnus Ström		ledamot, ordförande
Helena Forsberg	ledamot	
Peter Törneman	ledamot	
Louise Winkler	ledamot	
Björn Ramstedt	ledamot	
Bertil Åberg	ledamot	
Max Grönholdt Petersen Klein	suppleant	

Den 21 mars 2023 tillträdde Johanna Hartmann Berger som ordinarie ledamot vid extrastämma

Från och med föreningsstämman 2023-05-09 har styrelsen haft följande sammansättning:

Magnus Ström		ledamot, ordförande
Johanna Hartmann Berger		ledamot
Ulla Moberg		ledamot
Peter Törneman	ledamot	
Louise Winkler	ledamot	
Bertil Åberg	ledamot	
Max Grönholdt Petersen Klein	suppleant	
Sanna Halldén Lanéus	suppleant	
Ria Zhang Jin		suppleant

**Revisor:** Till och med nästa ordinarie föreningsstämma: Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig.

**Valberedning:** Vid stämman 2023-05-09 valdes AnnChristine Lindholm och Katarina Waller.

**Sammanträden:** Styrelsen har haft 18 protokollförda möten, varav ett konstituerande. Därutöver flera möten för speciella frågor där delar av styrelsen deltagit.

**Anställda:** Inga

**Fastigheten m.m.:** Föreningen köpte per 2008-10-03 fastigheten av AB Stockholmshem. Den är bebyggd med två flerbostadshus på adresserna Arbetsgatan 26, 26 A, 28 A-E och Fleminggatan 103, 103 A på Kungsholmen i Stockholms kommun.

Sedan dess har mycket hänt, idag har vi 75 bostadslägenheter på totalt 5 039 kvm boyta. Av dessa är 72 bostadsrätter på 4 811 kvm och 3 hyresrätter på 228 kvm. Fördelningen är 5 på 4rok, 27 på 3rok, 25 på 2rok och 18 på 1rok.

Diverse lokaler utgör 630 kvm varav 269 kvm hyrs ut till förskola, 156 kvm hyrs ut till läkarmottagning och 65 kvm hyrs ut till lager. Ca 140 kvm disponeras av föreningen till gästrum, toalett, förråd, tvättstuga, gym, mötesrum och kontor. Till detta kommer garaget på 1 471 kvm med plats för 52 bilar och 4 motorcyklar. Total använd yta är 7 140 kvm.

**Anlitade samarbetsföretag :**

Ekonomi och administration	Mediator AB Uppsala
Städning	Städkompaniet
Hissar	City Hiss
Återvinning	PreZero och Stockholm vatten
El	Osterman Elektriska AB
Rör och VVS	Hägerstens VVS AB
Passersystem	Axema Access Control AB
Garageport	UNA Portar AB
Grindar, Entréportar och lås	Hellgrens Lås AB
Kabel TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Rådgivning och Hyresförhandlingsservice	Fastighetsägarna i Stockholm
Juridik, fastighets- och bostadsrättsjuridik	Delta Advokatbyrå, Joakim Grönwall och Advokatfirman Lindahl i Uppsala, Sebastian Fahlgren Kongregator Juridik, Mats Brännberg
Juridik, lokalavtal mm.	
Fastighetsteknik, Underhållsplan, besiktningar,	
Problemlösningar, Upphandlingar	Nabo Fastighetsförvaltning
Projektledning stamreovering	Toofab
Projektledning stambyte i källare	Stoft Fastighetsteknik AB
Projektledning gårdsreovering	Stoft Fastighetsteknik AB
Rondering	Nabo
Snickeriarbeten	Flachsbinder Bygg & Fastighetservice

**Försäkringar:**

Fullvärde hos Brandkontoret, inklusive bl.a. styrelseansvar och sanering av ohyra. Bostadsrättstillägget för hemförsäkring tecknas och betalas av varje medlem.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 2 lägenheter sålts, varav en f.d. hyresrätt lgh 27. Snittpriset per kvm blev 82 622 kr. Jämfört med 2022 (92 608 kr) är det en nedgång med 10,8 %. Bilplatserna i garaget är fortsatt väl belagda, med en kort kölista. Vi hade en fortsatt stor omsättning hyresgäster i garaget under 2023 då flera garage i närområdet har renoverats.

**Stamarbeten:** Stamrenovering med s.k. reliningmetod genomfördes av Proline Group under 2022 i våningsplan 16. Vid slutbesiktningen fick reliningarbetet ett stort antal anmärkningar, som under 2023 har åtgärdats av Proline Group utan extra kostnad för föreningen. Åtgärdsarbetet besiktigades löpande och efterbesiktningen visar ett godkänt arbete som håller en bra kvalitet. Tidigare har den större delen av avloppsstammarna i källaren bytts. Det arbetet avses slutföras under 2024.

**Takomläggning:** Taket mellan gatuhuset och gårdshuset har fått ny takpapp lagd under hösten.

**Arrangemang:** Gårdsstädning vår och höst samt luciafika har genomförts.

**Analys:** I mars 2022 tog Nabo över den tekniska förvaltningen i föreningen. I november 2022 tog Nabo även över fastighetsförvaltningen i fastigheten där även felanmälan ingår. Med Nabos bistånd har en grundlig genomgång av fastighetens underhållsbehov påbörjats.

De närmsta kommande projekten är:

Relining av 6 dagvattenstammar och slutförande av stambyte i källaren - genomförs under 2024. För slutförandet av stambytet i källaren har Stoft Fastighetsteknik AB anlåtats som projektledare.

Takmålning - genomförs under 2024.

Gårdarnas tätskikt behöver bytas, projektet har återstartats med upphandling av Stoft Fastighetsteknik AB med upphandling under 2024 och utförande under 2025.

Ventilationen behöver uppdateras då stora delar har tjänat ut sin tekniska livslängd och på sikt behöver bytas ut. Det ger oss även möjliga energibesparingar då värmepumpar kan kopplas in.

**Drift av fastigheten:** Daglig, veckovis, månatlig och årlig drift utförs på fastigheten, exempelvis städning, trädgårdsskötsel, taksikning, rondering och besiktning av fastighetens tekniska utrustning, åtgärder inom el och VVS. I dessa fall anlitas avtalsleverantörer inom respektive bransch (se rubrik om samarbetsföretag). Dessutom finns en administrativ drift som till största delen drivs i egen regi. Här ingår bl.a. passageanläggning och garageplanering.

Ansvar för felanmälan i fastigheten sköts sedan november 2022 av Nabo. Fastighetsgruppen för en tät dialog med Nabo angående åtgärder vid felanmälan.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets ingång 111, 112 per sista december 2023

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 346	5 010	5 138	5 103
Resultat efter finansiella poster	334	-2 490	-336	-1 221
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	648	0	0	0
Årsavg.andel av nettooms i %	49	0	0	0
Sparande/kvm total yta	226	0	0	0
Skuld/kvm bostadsyta	5 954	0	0	0
Skuld/kvm total yta	4 202	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta	183	0	0	0
Soliditet (%)	79	79	80	79

#### Beskrivning av nyckeltal

##### - Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

##### - Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

##### - Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

##### - Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totayta)

##### - Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning, kabel TV & bredband.

##### - Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

- Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

##### - Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar ca 5 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

##### - Hyresintäkter

Föreningens hyresintäkter för lokal utgör mindre än 1% av föreningens totala intäkter. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 006 654	19 307 607	0	-12 233 142	-2 489 666	<b>122 591 453</b>
Reservering till yttre fond			654 000	-654 000		<b>0</b>
Nyttjande av yttre fond			-654 000	654 000		<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 006 654</b>	<b>19 307 607</b>	<b>0</b>	<b>-12 233 142</b>	<b>-2 489 666</b>	<b>122 591 453</b>

(\*) Upplösning av upplåtelseavgifter motsvarande 2021 års och 2022 års avskrivning av de byggda balkongerna

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 722 808
årets vinst	333 651
	<b>-14 389 157</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	0
nyttjande av yttre fond för årets underhåll	0
i ny räkning överföres	-14 389 157
	<b>-14 389 157</b>

### *Kommentar till det ekonomiska resultatet:*

Reservation till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nyttjande av yttre fond avser del av årets underhåll.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 346 398	5 010 447
Övriga rörelseintäkter		59 482	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 405 880</b>	<b>5 010 447</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 065 733	-5 565 212
Övriga externa kostnader	4	-315 197	-253 947
Personalkostnader	5	-34	-243 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 276	-938 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 300 240</b>	<b>-7 001 736</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 105 640</b>	<b>-1 991 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 448	24 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 437	-523 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-771 989</b>	<b>-498 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>333 651</b>	<b>-2 489 666</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>333 651</b>	<b>-2 489 666</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>333 651</b>	<b>-2 489 666</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	148 824 989	149 744 265
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 824 989</b>	<b>149 744 265</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 824 989</b>	<b>149 744 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		184 688	12 994
Övriga fordringar	8	753 354	290 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 765	160 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 122 807</b>	<b>463 874</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	5 561 180	4 575 483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 561 180</b>	<b>4 575 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 683 987</b>	<b>5 039 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 508 976</b>	<b>154 783 622</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 989 261	137 314 261
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 989 261</b>	<b>137 314 261</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 722 808	-12 233 142
Årets resultat		333 651	-2 489 666
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 389 157</b>	<b>-14 722 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 600 104</b>	<b>122 591 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	30 000 000	18 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	12 000 000
Leverantörsskulder		604 206	700 776
Skatteskulder		436 318	615 350
Övriga skulder	12	82 387	66 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	785 961	809 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 908 872</b>	<b>14 192 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 508 976</b>	<b>154 783 622</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		333 651	-2 489 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		919 276	938 710
Betald skatt		-222 666	35 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 030 261</b>	<b>-1 515 055</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-171 694	-10 444
Förändring av kortfristiga fordringar		231 395	-62 090
Förändring av leverantörsskulder		-96 570	19 114
Förändring av kortfristiga skulder		-7 695	382 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>985 697</b>	<b>-1 185 607</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>985 697</b>	<b>-1 185 607</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 575 483	5 761 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 561 180</b>	<b>4 575 483</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	150
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	10-40
Inventarier, verktyg och installationer	10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 117 464	2 115 912
Hysesintäkter lokaler	1 422 900	1 297 449
Hysesintäkter bostäder	334 952	366 774
Hyror garage	1 284 448	1 195 160
Övriga intäkter	61 704	10 680
Intäkter från servitut	11 992	11 272
Intäkter från gästrum	0	13 200
Fasstighetsskatt	104 868	
	<b>6 338 328</b>	<b>5 010 447</b>

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	210 263	175 353
Städ	118 966	132 679
Besiktningar	52 255	4 249
Hissar	241 830	111 961
Reparationer och Underhåll	645 312	416 867
Relining 2022	702 810	2 646 748
Serviceavtal	51 285	49 557
El, fastighet	213 871	343 033
Uppvärmning	940 188	857 221
Vatten	153 301	136 087
Sophämtning	178 955	151 442
Fastighetsförsäkringar	59 150	55 639
Kabel-TV, internet	166 371	152 691
Fastighetsavgift/-skatt	331 175	325 925
Förbrukningsinventarier	0	5 760
	<b>4 065 732</b>	<b>5 565 212</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Telekommunikation	6 868	6 127
Revisionsarvoden	37 597	36 268
Redovisningstjänster - förvaltning garage	112 579	107 215
Övriga förvaltningskostnader	109 152	84 461
Konsultarvoden	49 000	19 876
	<b>315 196</b>	<b>253 947</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av ersättningar till styrelse och sociala avgifter.

### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	160 771 484	160 771 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 771 484</b>	<b>160 771 484</b>
Ingående avskrivningar	-11 027 219	-10 090 511
Årets avskrivningar byggnad		-487 000
Årets avskrivningar nyanskaffningar/ fastighetsförbättringar		-449 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 027 219</b>	<b>-11 027 219</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 744 265</b>	<b>149 744 265</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 400 000	73 400 000
Taxeringsvärden mark	159 800 000	159 800 000
	<b>233 200 000</b>	<b>233 200 000</b>

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2022

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	158 119	158 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 119</b>	<b>158 119</b>
Ingående avskrivningar	-158 119	-156 117
Årets avskrivningar		-2 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-158 119</b>	<b>-158 119</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Saldo föreningens skattekonto	333 658	290 024
	<b>333 658</b>	<b>290 024</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bank	2 322 407	1 426 691
Resursbank AB	336 800	326 944
Collector Credit AB	977 834	949 499
Marginalen bank AB	971 852	944 417
SBAB	952 287	927 932
	<b>5 561 180</b>	<b>4 575 483</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	1,10	2023-09-20		6 000 000
Nordea hypotek	2,265	2023-07-07		6 000 000
Nordea hypotek	3,08	2025-06-18	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek	3,27	2026-06-17	6 000 000	6 000 000
Nordea hypotek*	2,77	2024-06-19	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek*	4,44	2024-09-06	6 000 000	-12 000 000
Nordea Hypotek*	4,30	2024-11-20	6 000 000	
			<b>30 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
			30 000 000	30 000 000

\* Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld. Ingen indikation från banken finns att lånen inte kommer att omsättas och förlängas.

### Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms kvartal-4	50 887	33 843
Deposition garagenycklar	31 500	32 850
	<b>82 387</b>	<b>66 693</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	197 723	163 294
Förutbet hyres- och avgiftsint	588 238	527 695
Övr uppl kostn o förb int	0	118 361
	<b>785 961</b>	<b>809 350</b>

Stockholm den

Magnus Ström  
Ordförande

Johanna Hartmann Berger

Peter Törneman

Ulla Moberg

Bertil Åberg

Louise Winkler

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor