MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knoppen 15

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Knoppen 15 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-16. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

SJkob82eze-Bkxi-83eze

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.

SJkob82eze-Bkxi-83eze

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 1998-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knoppen15	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 73 bostadsrätter om totalt 5 039 kvm och 2 lokaler om 425 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 140 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Winkler	Ordförande
Daniel Grolander	Styrelseledamot
Fredrik Twisselmann	Styrelseledamot
Magnus Ström	Styrelseledamot
Lisa Kinbom	Styrelseledamot, avgått 08/11/2025.
Peter Ferm	Suppleant
Sanna Halldén Lanéus	Suppleant

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Valberedning

AnnChristine Lindholm
Katarina Waller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor Maneki Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Förskolan Bubblande barns användning av gården.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2021
- Relining vertikala stammar vån 1-6

2023
- Takomläggning över tvättstugan
- Hissrenovering: byte av samtliga bärlinor

2024
- Relining av återstående 6 dagvattenstammar
- Färdigställande av stambyten källare
- OVK

Planerade underhåll

2025
- Gårdsrenovering

Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero Recycling AB
Återvinning	Stockholm Vatten AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB Uppsala
El	Osterman Elektriska AB
Fastighetsförvaltning	Nabo Fastighetsförvaltning
Grindar, portar, lås	Hellgrens Lås AB
Kabel TV	Tele 2
Porttelefon	Infracom Communications AB
Projektledning	Stoft Fastighetsteknik AB
Städning	Städkompaniet AB
Underhåll av hissar	City Hiss
VVS och Rör	Hägerstens VVS AB

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen omlagt sig till K3 och i samband med detta har avskrivningar ökat jämfört med föregående år.

-Gårdsprojektet som är pågående enligt UH och förväntas bli klart 2026.

Övriga uppgifter

De 2,7 miljoner som är bokade under övriga fordringar i balansräkningen avser ett yrkande till skatteverket att dra av moms från gårdsprojektet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 873 919	6 833 033	6 346 398	5 010 447
Resultat efter fin. poster	638 195	-2 407 663	333 651	-2 489 666
Soliditet (%)	77	82	79	79
Yttre fond	709 200	1 399 200	-	-
Taxeringsvärde	236 400 000	233 200 000	233 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	768	648	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,8	54,0	49,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 534	4 989	5 954	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 182	3 361	4 202	-
Sparande / kvm totalyta, kr	347	278	226	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	30	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	146	132	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	21	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	205	183	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,01	6,5	-	-

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.

SJkob82eze-Bkxi-83eze

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	120 103 662	-	-	120 103 662
Upplåtelseavgifter	23 960 599	-	-	23 960 599
Fond, yttre underhåll	1 399 200	-1 399 200	709 200	709 200
Balanserat resultat	-15 788 357	-1 008 463	709 200	-17 506 020
Årets resultat	-2 407 663	2 407 663	638 195	638 195
Eget kapital	**127 267 441**	**0**	**638 195**	**127 905 635**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 796 820
Årets resultat	638 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-709 200
Totalt	**-16 867 826**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	307 908
Balanseras i ny räkning	**-16 559 918**

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

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 873 919	6 833 033
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 916
Summa rörelseintäkter		**6 873 919**	**6 839 949**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 542 121	-7 305 371
Övriga externa kostnader	9	-284 067	-295 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 552 572	-887 066
Summa rörelsekostnader		**-5 378 760**	**-8 487 446**
RÖRELSERESULTAT		**1 495 159**	**-1 647 497**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 749	213 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-894 713	-973 230
Summa finansiella poster		**-856 964**	**-760 166**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**638 195**	**-2 407 663**
ÅRETS RESULTAT		**638 195**	**-2 407 663**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	146 385 351	147 937 923
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	11 825 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**158 211 255**	**147 937 923**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**158 211 255**	**147 937 923**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 042	149 823
Övriga fordringar	14	7 093 141	1 237 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 330	118 500
Summa kortfristiga fordringar		**7 281 513**	**1 505 990**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 286 747	4 825 377
Summa kassa och bank		**1 286 747**	**4 825 377**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 568 260**	**6 331 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**166 779 515**	**154 269 291**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 064 261	144 064 261
Fond för yttre underhåll		709 200	1 399 200
Summa bundet eget kapital		**144 773 461**	**145 463 461**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 506 020	-15 788 357
Årets resultat		638 195	-2 407 663
Summa ansamlad förlust		**-16 867 826**	**-18 196 020**
SUMMA EGET KAPITAL		**127 905 635**	**127 267 441**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 000 000
Övriga långfristiga skulder		132 600	134 400
Summa långfristiga skulder		**132 600**	**6 134 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		692 072	1 853 472
Skatteskulder		14 553	20 554
Övriga kortfristiga skulder		32 400	32 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 002 256	960 491
Summa kortfristiga skulder		**38 741 280**	**20 867 450**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**166 779 515**	**154 269 291**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 495 159**	**-1 647 497**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 552 572	887 066
	3 047 731	**-760 431**
Erhållen ränta	37 749	213 064
Erlagd ränta	-876 597	-1 047 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 208 883**	**-1 594 833**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 685 527	419 053
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 144 286	1 032 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 620 930**	**-142 967**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 825 904	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-11 825 904**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 075 000
Upptagna lån	13 000 000	0
Amortering av lån	0	-6 000 000
Depositioner	-1 800	134 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**12 998 200**	**209 400**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-448 634**	**66 433**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 046 033**	**5 979 600**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 597 399**	**6 046 033**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	8,49 %
Fasader	2,12 %
Balkonger	2,12 %
Fönster	16,97 %
Stamledningar VA	4,71 %
Stamledningar Värme	4,24 %
Styr & övervakning	4,47 %
Ventilation	21,22 %
El	16,97 %
Hissar	3,69 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

SJkob82eze-Bkxi-83eze

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 695 532	3 691 732
Hyresintäkter bostäder	317 180	295 606
Hyresintäkter lokaler	1 421 728	1 410 391
Hyresintäkter garage	594 930	586 813
Hyresintäkter garage, moms	659 325	662 200
Hyresintäkter p-plats	792	0
Hyresintäkter förråd, moms	65 004	65 004
Hyresintäkter övr objekt	12 975	12 774
Deb. fastighetsskatt	101 093	103 472
Hyres- och avgiftsrabatt	-18 900	-3 300
Övernattnings-/gästlägenhet	0	4 500
Påminnelseavgift	2 100	3 840
Pantsättningsavgift	7 644	0
Överlåtelseavgift	10 253	0
Administrativ avgift, moms	1 813	0
Administrativ avgift	2 450	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	**6 873 919**	**6 833 033**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	6 750
Övriga intäkter	0	166
Summa	**0**	**6 916**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	210 074	210 706
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	39 086
Städning enligt avtal	121 065	122 811
Besiktningar	16 112	0
Hissbesiktning	7 922	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 084	66 410
Brandskydd	11 326	235 840
Myndighetstillsyn	0	4 230
Serviceavtal	58 533	58 546
Serviceavtal, hissar	29 749	0
Mattvätt/Hyrmattor	22 758	0
Förbrukningsmaterial	18 612	0
Summa	**503 234**	**737 629**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 798	90 838
Tvättstuga	4 450	0
Trapphus/port/entr	0	8 941
Vind	0	37 715
Dörrar och lås/porttele	75 161	26 426
VVS	16 684	74 977
Värmeanläggning/undercentral	1 529	0
Ventilation	19 890	0
Elinstallationer	42 984	79 315
Hissar	179 687	413 316
Tak	0	80 520
Garage/parkering	26 895	23 005
Vattenskada	81 881	3 939
Skador/klotter/skadegörelse	6 827	0
Summa	**464 787**	**838 991**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	123 169
Stambyte	92 532	2 663 509
Dörrar och lås	49 047	0
VVS	166 330	114 623
Tak	0	188 080
Gårdsprojekt	0	412 850
Summa	**307 908**	**3 502 231**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	221 798	224 743
Uppvärmning	1 067 034	1 043 126
Vatten	213 672	197 054
Sophämtning/renhållning	203 028	205 864
Summa	**1 705 531**	**1 670 788**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 552	64 910
Kabel-TV	43 327	156 573
Bredband	112 482	0
Fastighetsskatt	333 300	334 250
Summa	**560 661**	**555 733**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 059	0
Tele- och datakommunikation	9 821	2 841
Juridiska åtgärder	19 311	0
Inkassokostnader	10 193	11 963
Revisionsarvoden extern revisor	30 563	24 182
Styrelseomkostnader	2 554	0
Fritids och trivselkostnader	6 927	0
Föreningskostnader	7 502	2 000
Förvaltningsarvode enl avtal	117 729	103 664
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	10 054	0
Korttidsinventarier	7 809	21 180
Administration	36 042	78 213
Konsultkostnader	2 916	50 966
Föreningsavgifter	8 299	0
Summa	**284 067**	**295 008**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	894 713	959 684
Dröjsmålsränta	0	6 371
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7 175
Summa	**894 713**	**973 230**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 771 484	160 771 484
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**160 771 484**	**160 771 484**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 833 561	-11 946 495
Årets avskrivning	-1 552 572	-887 066
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 386 133**	**-12 833 561**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**146 385 351**	**147 937 923**
I utgående restvärde ingår mark med	*75 970 143*	*75 970 143*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	73 400 000
Taxeringsvärde mark	142 400 000	159 800 000
Summa	**236 400 000**	**233 200 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 120	158 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**158 120**	**158 120**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-158 120	-158 120
Utgående ackumulerad avskrivning	**-158 120**	**-158 120**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	14 455 641	0
Omfört till Byggnad	-2 629 737	0
Summa pågående arbeten	**11 825 904**	**0**

SJkob82eze-Bkxi-83eze

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 909	2 601
Momsavräkning	2 751 579	14 410
Transaktionskonto	3 255 582	1 205 553
Borgo räntekonto	1 055 070	15 103
Summa	**7 093 141**	**1 237 667**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 348	21 414
Förutbet fast skötsel	54 503	0
Förutbet försäkr premier	56 055	52 868
Förutbet kabel-TV	7 361	44 218
Förutbet bredband	6 063	0
Summa	**149 330**	**118 500**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-06-17	3,27 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-04-08	2,28 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-06-18	2,29 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-09-17	2,29 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2026-12-18	2,28 %	6 000 000	-
Nordea	2026-09-17	2,29 %	7 000 000	-
Summa			**37 000 000**	**24 000 000**
Varav kortfristig del			37 000 000	18 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 000 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 332	849
Uppl kostn el	21 383	22 989
Uppl kostnad Värme	145 647	138 164
Uppl kostn räntor	141 603	0
Uppl kostn vatten	54 364	49 416
Uppl kostnad Sophämtning	47 517	38 579
Uppl ränta bokslut	0	123 487
Förutbet hyror/avgifter	579 410	587 007
Summa	**1 002 256**	**960 491**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	**62 000 000**	**62 000 000**

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Försäljning av LGH39 i port c, Amortering av lån på 7 miljoner.

-Föreningen har framställt ett yrkande till Skatteverket om fullt momsavdrag för kostnader hänförliga till gårdsprojektet.

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

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

Stockholm

Louise Winkler
Ordförande

Daniel Grolander
Styrelseledamot

Fredrik Twisselmann
Styrelseledamot

Magnus Ström
Styrelseledamot

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

Maneki Revision
Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

SJkob82eze-Bkxi-83eze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 15:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 02.06.2026 14:50

DOCUMENT ID:
Bkxi-83eze

ENVELOPE ID:
SJkob82eze-Bkxi-83eze

DOCUMENT NAME:
Brf Knoppen 15, 769603-6990 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
4b22581736f5c1b1ea65bc39b9a2c69bb9feb46e6d1ac9903897fa7d5fa03652a7ba5de0de1243d38abd211ba1193df2dc65ab9658fd3d1844c17287da3ad396

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOUISE WINKLER	Signed	02.06.2026 14:52	eID	Swedish BankID
louise@louisewinkler.com	Authenticated	02.06.2026 14:52	Low	IP: 79.136.5.162
2. MAGNUS STRÖM	Signed	02.06.2026 14:53	eID	Swedish BankID
magnus@knoppen15.com	Authenticated	02.06.2026 14:52	Low	IP: 98.128.203.67
3. DANIEL GROLANDER	Signed	02.06.2026 14:58	eID	Swedish BankID
danielgrolander77@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 14:57	Low	IP: 172.93.10.53
4. FREDRIK TWISSELMANN	Signed	02.06.2026 15:03	eID	Swedish BankID
fredrik.twisselmann@hotmail.com	Authenticated	02.06.2026 15:03	Low	IP: 94.234.74.229
5. STEFAN ADEBAHR	Signed	02.06.2026 15:43	eID	Swedish BankID
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	02.06.2026 15:10	Low	IP: 212.247.254.214

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

Attachments

No attachments related to this 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 Brf Knoppen 15, org.nr 769603-6990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knoppen 15 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Knoppen 15s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Knoppen 15 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knoppen 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Knoppen 15 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för min elektroniska underskrift

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 15:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 02.06.2026 14:50

DOCUMENT ID:
HJZxo-I2efx

ENVELOPE ID:
rkJiWLnlMe-HJZxo-I2efx

DOCUMENT NAME:
RB Brf Knoppen 15 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
fee3ad3560a86d7e0a112da15e9698c14156ee6ed42cab
f2f7a59d3f5a4802fc025deba7a5f387d79bb121295a365
f978f2a96f4a35757322d6d4e621254afea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN ADEBAHR	Signed	02.06.2026 15:42	eID	Swedish BankID
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	02.06.2026 15:42	Low	IP: 212.247.254.214

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

Attachments

No attachments 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

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