

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kniven  
Org nr: 769606-2384





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kniven får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

År 2023 har styrelsen haft 16 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj. Styrelsen har dels anslagit och dels skickat ut sju Nyhetsbrev samt ett Julbrev under året. Föreningen har inte haft några gemensamma städdagar under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 60%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 631% till 403%.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 298 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 91 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 (mark och byggnad) i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 32 lägenheter, varav två är hyresrätter, samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1929 och belägen på adressen Hallandsgatan 30 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1-1,5 r.o.k. | 2-2,5 r.o.k. | 3,5 r.o.k. | Summa |
|--------------|--------------|------------|-------|
| 9            | 18           | 5          | 32    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler |
|---------|
| 1       |



|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Bostäder <i>hyresrätt</i>     | 147 m <sup>2</sup>   |
| Bostäder <i>bostadsrätt</i>   | 1 924 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 2 071 m <sup>2</sup> |
| Total lokalaria               | 91 m <sup>2</sup>    |
| Årets taxeringsvärde          | 102 260 000 kr       |
| Föregående års taxeringsvärde | 102 260 000 kr       |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                    | Avtal                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------|
| Riksbyggen                    | Ekonomisk förvaltning                        |
| Brandkontoret                 | Fastighetsförsäkring                         |
| Bostadsrätterna               | Intresseorganisation & hemsida               |
| Fastighetshjälpen Lindgren AB | Städning                                     |
| Fastighetsallians AB          | Fastighetsskötsel                            |
| ANP AB                        | Snöskottning                                 |
| Energisparkonsult AB          | Service undercentral                         |
| Stockholm Vatten AB           | Hushålls-, matavfall & dagvatten             |
| PreZero                       | Wellpapp, grovsopor samt tidningsåtervinning |
| Hissen AB                     | Serviceavtal hiss fr.o.m 1 januari           |
| Tele2                         | Kabel-TV                                     |
| Ownit Broadband AB            | Bredband                                     |
| Stockholm Exergi AB           | Fjärrvärme                                   |
| Energikundservice AB          | El                                           |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 1 839 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. För verksamhetsåret har en avsättning på 239 tkr gjorts.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                      | År        |
|--------------------------------------------------|-----------|
| OVK besiktning                                   | 2022      |
| Avlopp tvättstuga och stamspolning               | 2021      |
| Nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare      | 2021      |
| Stamspolning i vissa stammar                     | 2020      |
| Renovering tvättstuga                            | 2019      |
| Service av tvättstuga                            | 2018      |
| Byte armaturer på entréplan                      | 2018      |
| Nytt portkodssystem                              | 2018      |
| Fönsterrenovering                                | 2016      |
| Plåtbleck gatufasad                              | 2016      |
| Målning av balkongdörrar i trapphus              | 2016      |
| Renovering av porten                             | 2016      |
| Stamspolning                                     | 2016      |
| Service av tvättmaskiner, torktumlare & torkskåp | 2016      |
| Expansionskärl och styrventiler UC               | 2015      |
| Fasadrenovering                                  | 2011      |
| Plåtbleck gårdsfasad                             | 2011      |
| Målning yttertak                                 | 2011      |
| Målning trapphus                                 | 2003      |
| Slipning marmorgolv                              | 2002      |
| Stambyte och badrum                              | 1993-1994 |
| Elstigar                                         | 1993-1994 |
| Fönster                                          | 1993-1994 |
| Yttertak                                         | 1993-1994 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                                                       | Belopp    |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Installationer LED-armaturer i allmänna utrymmen                  | 136 875   |
| Ommålning och renovering yttertak. Målning fönsterkarmar & bleck. | 1 702 522 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     |
|---------------------|-------------|
| Marie Fogelström    | Ordförande  |
| Jonatan Winblad     | Sekreterare |
| Per Engelhardt      | Ledamot     |
| Emma Tingård        | Ledamot     |

I tur att avgå är ledamöterna Jonatan Winblad (f.d. Andersson) och Emma Tingård (avgår i förtid 8 mars 2024 p.g.a. försäljning och flytt).

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                  | Uppdrag              |
|--------------------------------------|----------------------|
| Certe Revision AB, Andrea Westin Asp | Auktoriserad revisor |

#### Valberedning

Sara Mensi

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens upptäckt av vår ekonomiska förvaltares under många år felaktiga debitering av lokalhyresgästens fastighetsskatt, resulterade i en reserverad fordran om 90 tkr i bokslutet för 2022. Överenskommet ersättningsanspråk 49,5 tkr samt retroaktiv debitering av fastighetsskatt 40 tkr betalades till föreningen under 2023.

Hyrorna för våra två hyresrätter ses över årligen och storleken på ökningen beslutas i linje med allmännyttans höjningar. För 2023 blev höjningen 4,45%. Nytt treårigt lokalavtal med index förhandlades under 2023. Avtalet gäller från den 1 januari 2024 vilket framöver ger föreningen ökade hyresintäkter för lokalen.

Den 18 april 2023 gav regeringen ett nytt estimat för utbetalning av elstöd till företag, organisationer och föreningar. Utbetalning av detta elstöd sker inte automatiskt utan måste ansökas hos Skatteverket från och med den 30 maj. Då Brf Kniven uppfyller samtliga gällande villkor har styrelsen ansökt och den 18 juni beviljats elstöd med 12 863 kr.

Kostnader för planerat underhåll under 2023 uppgår till 1 839 tkr vilket är anledningen till årets negativa resultat. Det planerade underhållet har utgjorts av följande. Byte av armaturer till LED-belysning i samtliga allmänna utrymmen. Renovering/byte av takplåtar och ommålning av hela yttertak samt samtliga trappräcken på vädringsbalkongerna, galler vid fönster på markplan samt de två plåtdörrarna mot Assessorsgatan. Vidare utvändig målning av samtliga fönsterkarmar och fönsterbleck samt ilusning/byte av trä där skador uppmärksammats. Underhållet har helt finansierats av föreningens egna medel.

Huvudsaklig del av årets kostnader för reparationer 144 tkr utgörs av fönsterbyte samt plåtarbeten på taket med anledning av läckage från takfönster.

Föreningen har i snitt amorterat 455 tkr per år sedan bildandet för drygt 20 år sedan samt har även löpande hållit fastigheten i gott skick. Beaktat det större planerade och utförda underhållet samt de i övrigt generellt ökade kostnaderna, beslutade styrelsen med Nordeas godkännande, i december 2022 att förstärka likviditeten genom att helt avstå amorteringar under 2023. Föreningens minsta lån löpte ut under hösten 2023. Lånet omsattes till 5% ränta på två år vilket ger en spridning av tidpunkterna för villkorsändring för föreningens tre lån.

Några avgiftsökningar har inte gjorts sedan 2005. Vid budgetmötet i december 2023 beslutades om en höjning av avgifterna med 15% från januari 2024.

Avtal har under åren setts över och bytts ut samt offerter och priser diskuterats. Nytt avtal för service av hissen gäller från januari 2023 då Hissen AB tog över efter KONE. Avtalet för bredband med Ownit är omförhandlat till en lägre kostnad och till högre hastighet 1000/1000 mbps (från 100/100 mbps), vilket gäller från januari 2023. Kostnaden för bredband ingår fortsatt i avgiften för medlemmarna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 april 2005 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift om 15% från och med 1 januari 2024. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m<sup>2</sup>.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

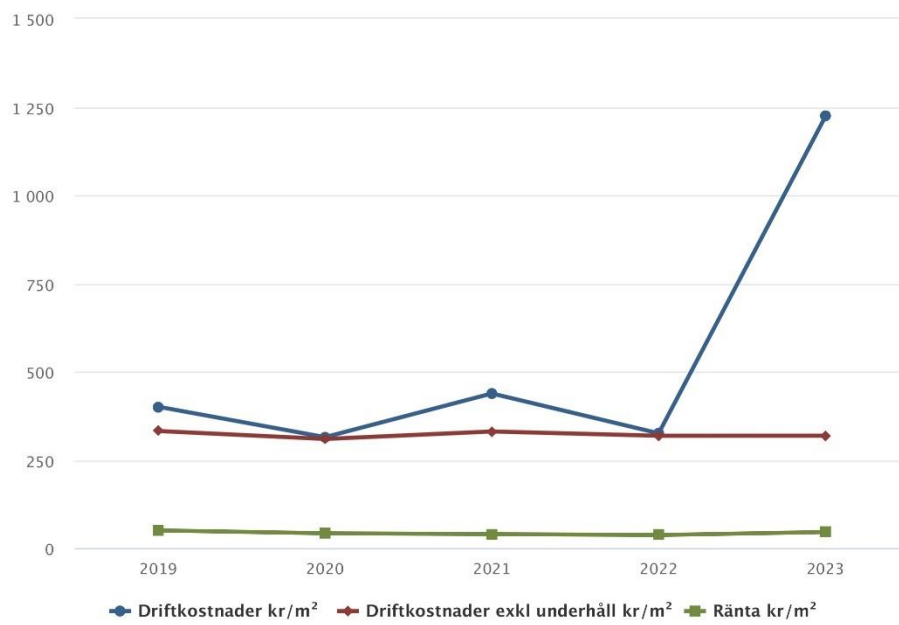
| Nyckeltal i kr                                                       | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                      | 1 680 901  | 1 654 671  | 1 632 234  | 1 502 966  | 1 624 005  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -1 602 886 | 397 776    | 9 387      | 187 022    | 199 936    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | -1 298 270 | 702 392    | 314 003    | 491 637    | 393 145    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 537 270 | 463 392    | 75 003     | 247 637    | 149 145    |
| Balansomslutning                                                     | 40 166 543 | 41 827 354 | 41 777 622 | 41 832 188 | 41 899 172 |
| Årets kassaflöde                                                     | -1 211 986 | 256 416    | 239 661    | 225 362    | 493 348    |
| Soliditet %                                                          | 83         | 84         | 83         | 83         | 82         |
| Likviditet %                                                         | 60         | 203        | 150        | 71         | 339        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 74         | 72         | 76         | 76         | 77         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 655        | 655        | 655        | 601        | 655        |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 1 236      | 325        | 438        | 315        | 401        |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 386        | 318        | 331        | 309        | 332        |
| Energikostnad kr/kvm                                                 | 199        | 186        | 182        | 170        | 191        |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 138        | 878        | 775        | 772        | 664        |
| Reservering till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                    | 111        | 111        | 111        | 113        | 113        |
| Sparande kr/kvm                                                      | 250        | 332        | 253        | 233        | 251        |
| Ränta kr/kvm                                                         | 46         | 37         | 40         | 42         | 50         |
| Skuldsättning kr/kvm                                                 | 2 891      | 2 891      | 3 002      | 3 115      | 3 134      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 3 249      | 3 249      | 3 373      | 3 505      | 3 521      |
| Räntekänslighet %                                                    | 4,9        | 4,9        | 5,1        | 5,8        | 5,4        |

#### Upplysning vid förlust:

Årets resultatmässiga förlust beror på kostnadsföring av planerat och utfört underhåll (tak, fönster och LED-belysning) om sammanlagt 1 839 397 kr. Beloppet har finansierats med egna medel.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 15% fr.o.m 1 januari 2024 vilket kommer ge helårseffekt under 2024.





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                    |                | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 30 580 761        | 1 354 775          | 1 898 571      | 852 370             | 397 776           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                    |                | 397 776             | −397 776          |
| Reservering underhållsfond        |                   |                    | 239 000        | −239 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   |                    | −1 839 398     | 1 839 398           |                   |
| Årets resultat                    |                   |                    |                |                     | −1 602 886        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>30 580 761</b> | <b>1 354 775</b>   | <b>298 173</b> | <b>2 850 544</b>    | <b>−1 602 886</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 250 147        |
| Årets resultat                          | −1 602 886       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | −239 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 839 398        |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 247 659</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 247 659**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 680 901                | 1 654 671                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 32 584                   | 106 383                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 713 485</b>         | <b>1 761 054</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 673 121               | -703 534                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -173 025                 | -192 834                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -107 952                 | -98 565                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -304 616                 | -304 616                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 258 715</b>        | <b>-1 299 549</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 545 230</b>        | <b>461 505</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 41 215                   | 16 690                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -98 871                  | -80 418                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-57 656</b>           | <b>-63 728</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 602 886</b>        | <b>397 776</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 602 886</b>        | <b>397 776</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 38 419 769        | 38 724 385        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>38 419 769</b> | <b>38 724 385</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>38 419 769</b> | <b>38 724 385</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 1                 | 3                 |
| Övriga fordringar                             |        | 20 809            | 20 398            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 39 048            | 183 668           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>59 858</b>     | <b>204 069</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 1 686 916         | 2 898 901         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 686 916</b>  | <b>2 898 901</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 746 774</b>  | <b>3 102 970</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>40 166 543</b> | <b>41 827 354</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 31 935 536 | 31 935 536 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 298 174    | 1 898 571  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 32 233 710 | 33 834 107 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 2 850 544  | 852 370    |
| Årets resultat                               |        | -1 602 886 | 397 776    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 1 247 659  | 1 250 147  |
| Summa eget kapital                           |        | 33 481 368 | 35 084 254 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 3 782 000  | 5 213 890  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 3 782 000  | 5 213 890  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 2 469 390  | 1 037 500  |
| Leverantörsskulder                           |        | 49 363     | 47 206     |
| Skatteskulder                                |        | 6 689      | 4 449      |
| Övriga skulder                               |        | 33 936     | 28 508     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 343 797    | 411 547    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 2 903 174  | 1 529 210  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 40 166 543 | 41 827 354 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -1 602 886        | 397 776          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 304 616           | 304 616          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 298 270</b> | <b>702 392</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 144 211           | -97 932          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -57 926           | -109 644         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 211 986</b> | <b>494 816</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0                 | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                 | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | 0                 | -238 400         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>          | <b>-238 400</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 211 986</b> | <b>256 416</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 898 902</b>  | <b>2 642 486</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 686 915</b>  | <b>2 898 902</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader               | Linjär              | 120      |
| Tak & fasad             | Linjär              | 40       |
| Byggnader, fasad lgh 31 | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 260 912                | 1 260 912                |
| Hyrer, bostäder              | 236 012                  | 225 582                  |
| Hyrer, lokaler               | 161 376                  | 145 576                  |
| Debiterad fastighetsskatt*   | 22 601                   | 22 601                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 680 901</b>         | <b>1 654 671</b>         |

\*Nytt taxeringsvärde 2022

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 9 588                    | 9 588                    |
| Övriga ersättningar                 | 9 893                    | 6 266                    |
| Erhållna statliga bidrag - Elstöd   | 12 863                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 240                      | 90 529                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>32 584</b>            | <b>106 383</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 839 398               | -15 170                  |
| Reparationer                         | -143 511                 | -21 830                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -73 448                  | -71 208                  |
| Försäkringspremier                   | -43 045                  | -37 637                  |
| Kabel- och digital-TV                | -9 893                   | -8 933                   |
| Serviceavtal                         | 0                        | -8 404                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -2 988                   |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -4 331                   |
| Förbrukningsinventarier              | -7 572                   | -4 961                   |
| Vatten                               | -74 176                  | -54 814                  |
| Fastighetsel                         | -58 645                  | -87 123                  |
| Uppvärmning                          | -296 842                 | -260 559                 |
| Sophantering och återvinning         | -63 580                  | -52 612                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -63 012                  | -72 965                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 673 121</b>        | <b>-703 534</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -80 715                  | -84 975                  |
| IT-kostnader                               | -38 848                  | -48 000                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 500                  | -23 000                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -450                     | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -10 457                  | -15 897                  |
| Kreditupplysningar                         | -2 378                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 408                   | -6 272                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 220                   | -5 140                   |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -6 930                   |
| Bankkostnader                              | -3 049                   | -2 620                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-173 025</b>          | <b>-192 834</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                   | -75 000                  | -75 000                  |
| Arvode till övriga uppdragstagare | -7 143                   | 0                        |
| Sociala kostnader                 | -25 809                  | -23 565                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>    | <b>-107 952</b>          | <b>-98 565</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                          | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -259 131          | -259 131          |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -45 485           | -45 485           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-304 616</b>   | <b>-304 616</b>   |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 586               | 5 886             |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 40 156            | 10 761            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 63                | 17                |
| Övriga ränteintäkter                                          | 411               | 26                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>41 215</b>     | <b>16 690</b>     |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -98 871           | -80 418           |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-98 871</b>    | <b>-80 418</b>    |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 28 516 736         | 28 516 736         |
| Byggnader - balkong lgh 31                             | 96 643             | 96 643             |
| Mark                                                   | 11 700 000         | 11 700 000         |
| Standardförbättring tak & fasad                        | 1 819 394          | 1 819 394          |
|                                                        | <b>42 132 773</b>  | <b>42 132 773</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>42 132 773</b>  | <b>42 132 773</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -2 835 993         | -2 579 278         |
| Byggnader - balkong lgh 31                             | -26 576            | -24 160            |
| Standardförbättring tak & fasad                        | -545 820           | -500 335           |
|                                                        | <b>-3 408 389</b>  | <b>-3 103 773</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -256 715           | -256 715           |
| Årets avskrivning byggnader - balkong lgh 31           | -2 416             | -2 416             |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -45 485            | -45 485            |
|                                                        | <b>-304 616</b>    | <b>-304 616</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-3 713 005</b>  | <b>-3 408 389</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>38 419 768</b>  | <b>38 724 384</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 25 424 028         | 25 680 743         |
| Mark                                                   | 11 700 000         | 11 700 000         |
| Byggnader - balkong lgh 31                             | 67 651             | 70 067             |
| Standardförbättring tak & fasad                        | 1 228 089          | 1 273 574          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 100 000 000        | 100 000 000        |
| Lokaler                                                | 2 260 000          | 2 260 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>102 260 000</b> | <b>102 260 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>36 909 000</i>  | <i>36 909 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>65 351 000</i>  | <i>65 351 000</i>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 39 048        | 39 495         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 20 134         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0             | 14 466         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 109 573        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>39 048</b> | <b>183 668</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 5 985            | 3 228            |
| Bankmedel                   | 1 120 226        | 2 230 071        |
| Transaktionskonto           | 560 704          | 665 602          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 686 916</b> | <b>2 898 901</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                     | 6 251 390        | 6 251 390        |
| Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår                  | -2 469 390       | -987 500         |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet | 0                | -50 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                            | <b>3 782 000</b> | <b>5 213 890</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| NORDEA       | 1,16%      | 2024-09-18          | 2 469 390,00        | 0,00                    | 0,00               | 2 469 390,00        |
| NORDEA       | 5,00%      | 2025-09-17          | 987 500,00          | 0,00                    | 0,00               | 987 500,00          |
| NORDEA       | 1,08%      | 2026-09-16          | 2 794 500,00        | 0,00                    | 0,00               | 2 794 500,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>6 251 390,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>        | <b>6 251 390,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikation ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/ förlängas. Detta för att följa god redovisningsed.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 23 565         | 23 565         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 924          | 3 284          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 9 048          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 15 780         |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 768          | 12 219         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 12 394         | 11 169         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 44 397         | 40 148         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 8 944          | 8 557          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 22 750         | 22 750         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 75 000         | 75 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 6 218          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 141 837        | 190 027        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>343 797</b> | <b>411 547</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar        | 19 378 000 | 19 378 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Marie Fogelström

\_\_\_\_\_  
Jonatan Winblad

\_\_\_\_\_  
Per Engelhardt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Certe Revision AB

\_\_\_\_\_  
Andrea Westin Asp  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 07:42

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp • 08.04.2024 10:02

DOCUMENT ID:

SyLt4mWg0

ENVELOPE ID:

HkmFNXZeC-SyLt4mWg0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kniven 2023.pdf  
27 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Jonatan Hans Olof Winblad<br>jonatan.winblad@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2024 10:04<br>08.04.2024 10:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/07/10)<br>IP: 104.28.31.66   |
| MARIE FOGELSTRÖM<br>marie.fogelstrom@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 11:56<br>08.04.2024 11:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/02/28)<br>IP: 178.78.227.9   |
| PER ENGELHARDT<br>p.engel960@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 23:12<br>08.04.2024 23:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/09/14)<br>IP: 178.78.227.16  |
| SARA ANDREA WESTIN ASP<br>andrea.westin@certe.se       |  Signed<br>Authenticated | 09.04.2024 07:42<br>09.04.2024 07:41 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/01/21)<br>IP: 158.174.191.86 |

\* 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 Kniven**  
Org.nr 769606-2384

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kniven 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Kniven för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 den 9 april 2024

Certe Revision AB

---

Andrea Westin Asp  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 07:41

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp · 09.04.2024 07:39

DOCUMENT ID:

SyX3VUGxC

ENVELOPE ID:

ryf2NLGg0-SyX3VUGxC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kniven 2023.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. SARA ANDREA WESTIN ASP |  Signed | 09.04.2024 07:41 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) |
| andrea.westin@certe.se    | Authenticated                                                                            | 09.04.2024 07:40 | Low    | IP: 158.174.191.86               |

\* 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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

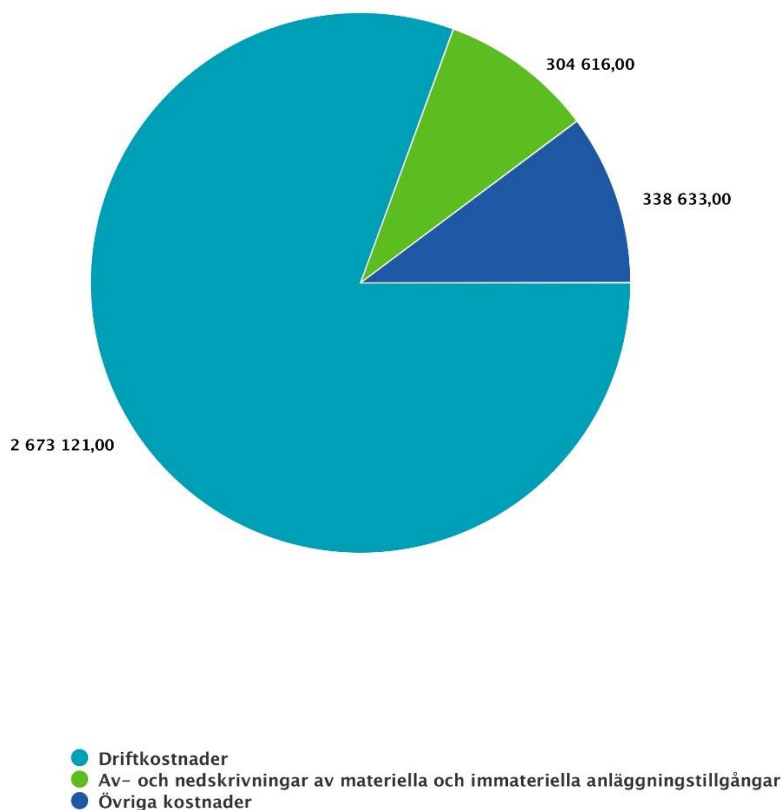
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 2 673 121        | 703 534          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 173 025          | 192 834          |
| Personalkostnader                                                           | 107 952          | 98 565           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 304 616          | 304 616          |
| Finansiella poster                                                          | 57 656           | 63 728           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>3 316 370</b> | <b>1 363 278</b> |



# BRF Kniven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kniven i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

