

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024 har styrelsen haft 15 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj. Styrelsen har dels anslagit och dels skickat ut fyra Nyhetsbrev samt ett Julbrev under året. Föreningen har haft två gemensamma städdagar under 2024, den 28 april respektive den 29 september.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 160%.

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 403% till 499%.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 810 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 91 m², 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 ²
Bostäder <i>bostadsrätt</i>	1 924 m ²
Total bostadsarea	2 071 m ²
Total lokalarea	91 m ²
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	Vatten, avlopp, hushålls-, matavfall, dagvatten
PreZero	Wellpapp, grovsopor samt tidningsåtervinning
Hissen AB	Serviceavtal hiss
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 7 tkr och planerat underhåll för 0 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
Renovering av yttertak, fönsterkarmar & bleck	2023
LED-armaturer i allmänna utrymmen	2023
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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Marie Fogelström	Ordförande
Martin Johnson	Sekreterare
Per Engelhardt	Kassör
Fredrik Fernström	Ledamot

I tur att avgå är ledamöterna Marie Fogelström och Per Engelhardt.

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Adéle Vallin
Sara Mensi

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårt tredje år ska en fastighetsdeklaration upprättas och skickas in till Skatteverket. De använder uppgifterna för att beräkna taxeringsvärdet som ligger till grund för hur stor fastighetsskatt eller fastighetsavgift bostadsrättsföreningen ska betala. Fastighetsdeklarationen till 2025 års fastighetstaxering för hyreshus skall göras under hösten 2024. Detta arbete ingår inte i föreningens avtal med Riksbyggen utan debiteras separat vid varje enskilt tillfälle. Under 2024 förhandlade styrelsen med Riksbyggen och har helt fått bort kostnaden på 6 500 kr för deras hantering av årets fastighetsdeklaration.

Vår nuvarande revisor sen 2019 kommer att avgå vid stämman 2025 till följd av att hon inte längre kommer att arbeta med bostadsrättsföreningar. Det innebär att vår auktoriserade revisor Andrea Westin Asp bara utför revisionen för räkenskapsåret 2024 och avgår vid stämman 2025. Styrelsen har arbetat med att finna en ny, lämplig revisor och revisionsbyrå och kommer att presentera detta på stämman den 21 maj 2025.

Under hösten beslutade styrelsen att på prov starta en Facebook-grupp för trygghet, trivsel och samverkan för de boende. Gruppen gick live den 6 oktober och 67% av bostadsrättslägenheterna har gått med.

Hyrorna för våra två hyresrätter ses över årligen och storleken på ökningen beslutas i linje med allmännyttans höjningar. För 2024 blev höjningen 5,2%. Nytt treårigt lokalavtal med index förhandlades fram under 2023. Avtalet gäller från den 1 januari 2024 vilket givit föreningen ökade hyresintäkter under året för lokalen med knappt 30 tkr.

Styrelsen har efter 2023 års stora planerade underhåll (med bland annat renovering/byte av takplåtar och ommålning av hela yttertaket, utvändig målning av samtliga fönsterkarmar och byte av armaturer till LED-belysning i samtliga allmänna utrymmen), under 2024 reaktiverat projektet med anskaffning av ny fjärrvärmeanläggning. Nya offerter har tagits in samt fortsatt undersökning har skett för att få svar på varför kallvattnet periodvis är varmt. Installation av ny fjärrvärmeanläggning är planerad till våren 2025 och kommer att finansieras med egna medel.

Föreningen har i genomsnitt amorterat 384 tkr per år sedan bildandet för drygt 20 år sedan samt har även löpande hållit fastigheten i gott skick. Föreningens näst största lån löpte ut i september 2024. Lånet omsattes och ligger enligt styrelsens beslut beaktat ränteläget, på 3-mån/rörligt, nu 3,27% t.o.m den 18 mars 2025 samt har en rak, årlig amortering om 50 000 kr. Styrelsen beslutade samtidigt om en extra amortering på 200 000 kr.

Avgiften höjdes med 15% från januari 2024, den första höjningen sedan 2005. Vid budgetmötet i december 2024 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter för 2025.

Medlemsinformation

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

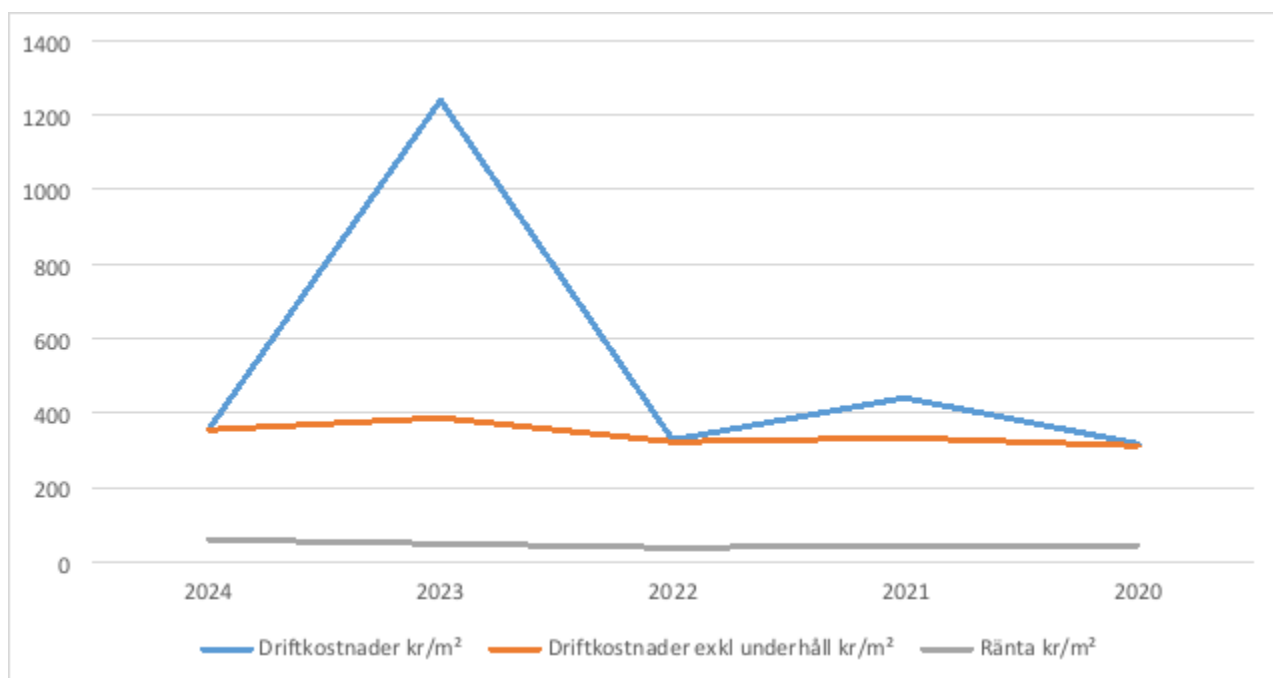
Föreningen beslutade om höjd årsavgift om 15% från och med 1 januari 2024. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m².

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 938	1 700	1 671	1 650	1 519
Resultat efter finansiella poster*	505	-1 603	398	9	187
Resultat exkl avskrivningar	810	-1 298	702	314	492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	571	-1 537	463	75	248
Balansomslutning	40 441	40 167	41 827	41 778	41 832
Årets kassaflöde	560	-1 212	256	240	225
Soliditet %*	84	83	84	83	83
Likviditet %	160	60	203	150	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	74	72	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	754	655	655	655	601
Driftkostnader kr/kvm	351	1 236	325	438	315
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	386	318	331	309
Energikostnad kr/kvm*	216	199	186	182	170
Underhållsfond kr/kvm	248	138	878	775	772
Reservering till underhållsfond kr/kvm	111	111	111	111	113
Sparande kr/kvm*	375	250	332	253	233
Ränta kr/kvm	58	46	37	40	42
Skuldsättning kr/kvm*	2 793	2 891	2 891	3 002	3 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 139	3 249	3 249	3 373	3 505
Räntekänslighet %*	4,2	4,9	4,9	5,1	5,8

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	298 174	2 850 544	–1 602 886
Disposition enl. årsstämmobeslut				–1 602 886	1 602 886
Reservering underhållsfond			239 000	–239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					505 072
Vid årets slut	30 580 761	1 354 775	537 174	1 008 658	505 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 247 659
Årets resultat	505 072
Årets fondreservering enligt stadgarna	–239 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	1 513 731

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 513 731**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 937 961	1 700 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	13 103
Summa rörelseintäkter		1 938 141	1 713 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-759 128	-2 673 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 509	-173 025
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-107 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-304 616	-304 616
Summa rörelsekostnader		-1 349 388	-3 258 715
Rörelseresultat		588 753	-1 545 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 911	41 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-125 592	-98 871
Summa finansiella poster		-83 681	-57 656
Resultat efter finansiella poster		505 072	-1 602 886
Årets resultat		505 072	-1 602 886

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 115 153	38 419 769
Summa materiella anläggningstillgångar		38 115 153	38 419 769
Summa anläggningstillgångar		38 115 153	38 419 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar		8 823	20 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 170	39 048
Summa kortfristiga fordringar		78 993	59 858
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 247 353	1 686 916
Summa kassa och bank		2 247 353	1 686 916
Summa omsättningstillgångar		2 326 346	1 746 774
Summa tillgångar		40 441 499	40 166 543

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	31 935 536	31 935 536
Fond för yttre underhåll	537 174	298 174
Summa bundet eget kapital	32 472 710	32 233 710
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 008 659	2 850 544
Årets resultat	505 072	-1 602 886
Summa fritt eget kapital	1 513 731	1 247 659
Summa eget kapital	33 986 441	33 481 368
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 001 390
Summa långfristiga skulder	5 001 390	3 782 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 037 500
Leverantörsskulder	50 113	49 363
Skatteskulder	6 850	6 689
Övriga skulder	38 130	33 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	321 075
Summa kortfristiga skulder	1 453 668	2 903 174
Summa eget kapital och skulder	40 441 499	40 166 543

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	588 753	-1 545 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 616	304 616
	893 369	-1 240 614
Erhållen ränta	41 911	41 215
Erlagd ränta	-123 756	-99 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	811 524	-1 298 630
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 135	144 211
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-19 452	-57 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	772 937	-1 211 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-212 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	560 437	-1 211 986
Likvida medel vid årets början	1 686 916	2 898 901
Likvida medel vid årets slut	2 247 353	1 686 916
Kassa och Bank BR	2 247 353	1 686 916

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 450 068	1 260 912
Hyror, bostäder	248 562	236 012
Hyror, lokaler	191 100	161 376
Kabel-tv-avgifter	9 588	9 588
Debiterad fastighetsskatt	22 596	22 601
Övriga ersättningar	16 047	9 893
Summa nettoomsättning	1 937 961	1 700 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	12 863
Övriga rörelseintäkter	180	240
Summa övriga rörelseintäkter	180	13 103

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-1 839 398
Reparationer	-7 065	-143 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 760	-73 448
Försäkringspremier	-42 963	-43 045
Kabel- och digital-TV	-10 673	-9 893
Serviceavtal	-9 260	0
Obligatoriska besiktningar	-1 638	0
Förbrukningsinventarier	-5 953	-7 572
Vatten	-83 536	-74 176
Fastighetsel	-56 109	-58 645
Uppvärmning	-326 487	-296 842
Sophantering och återvinning	-76 542	-63 580
Förvaltningsarvode drift	-64 142	-63 012
Summa driftskostnader	-759 128	-2 673 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 537	-80 715
IT-kostnader	-38 016	-38 848
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-22 500
Övriga försäljningskostnader	-75	-450
Övriga förvaltningskostnader	-12 847	-10 457
Kreditupplysningar	-1 647	-2 378
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 612	-9 408
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 220
Bankkostnader	-3 181	-3 049
Summa övriga externa kostnader	-180 509	-173 025

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 143
Sociala kostnader	-25 136	-25 809
Summa personalkostnader	-105 136	-107 952

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-259 131	-259 131
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 485	-45 485
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-304 616	-304 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 576	586
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	40 156
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	63
Övriga ränteintäkter	335	411
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 911	41 215

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-125 592	-98 871
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-125 592	-98 871

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
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
	42 132 773	42 132 773
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 132 773	42 132 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 092 707	-2 835 993
Byggnader - balkong lgh 31	-28 992	-26 576
Standardförbättring tak & fasad	-591 304	-545 820
	-3 713 004	-3 408 389
Årets avskrivningar		
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
	-304 616	-304 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 017 620	-3 713 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 115 153	38 419 768
Varav		
Byggnader	25 167 313	25 424 028
Mark	11 700 000	11 700 000
Byggnader - balkong lgh 31	65 235	67 651
Standardförbättring tak & fasad	1 182 604	1 228 089
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	2 260 000	2 260 000
Totalt taxeringsvärde	102 260 000	102 260 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 064	39 048
Förutbetalda driftkostnader	9 848	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 038	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 220	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 170	39 048

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 254	5 985
Bankmedel	1 761 803	1 120 226
Transaktionskonto	481 296	560 704
Summa kassa och bank	2 247 353	1 686 916

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 038 890	6 251 390
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-987 500	-2 469 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 001 390	3 782 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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
NORDEA	3,27%	2026-09-18	2 469 390,00	0,00	212 500,00	2 256 890,00
Summa			6 251 390,00	0,00	212 500,00	6 038 890,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikation ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 136	23 565
Upplupna räntekostnader	4 760	2 924
Upplupna driftskostnader	3 200	0
Upplupna elkostnader	5 778	5 768
Upplupna vattenavgifter	14 680	12 394
Upplupna värmekostnader	43 482	44 397
Upplupna kostnader för renhållning	11 181	8 944
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 750
Upplupna styrelsearvoden	80 000	75 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 275	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 583	141 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 075	343 797

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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 framgår av den elektroniska signeringen

Marie Fogelström

Martin Johnson

Fredrik Fernström

Per Engelhardt

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Certe Revision AB

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 17:08

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp • 26.03.2025 10:23

DOCUMENT ID:

Bk-RjvS-pkl

ENVELOPE ID:

Bkg0ovHbaki-Bk-RjvS-pkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Kniven.pdf

27 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Carl Teodor Fernström fredrikfernstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 10:32 26.03.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/06/23) IP: 178.78.227.26
2. Martin Gunnar Johnson martin@thirdear.studio	 Signed Authenticated	26.03.2025 11:14 26.03.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/19) IP: 158.174.27.2
3. MARIE FOGELSTRÖM marie.fogelstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 11:38 26.03.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/28) IP: 178.78.227.9
4. PER ENGELHARDT p.engel960@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 16:51 26.03.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/14) IP: 178.78.227.16
5. SARA ANDREA WESTIN ASP andrea.westin@certe.se	 Signed Authenticated	26.03.2025 17:08 26.03.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 2024 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 dag som framgår av den elektroniska signeringen

Certe Revision AB

Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 17:07

SENT BY OWNER:

Andrea Westin Asp • 26.03.2025 17:06

DOCUMENT ID:

H1LgUjZpyg

ENVELOPE ID:

BjxrgUoZpkx-H1LgUjZpyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kniven 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA ANDREA WESTIN ASP	 Signed	26.03.2025 17:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21)
andrea.westin@certe.se	Authenticated	26.03.2025 17:06	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

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 förutbetald 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 förutbetald 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 fastighetsavgift på 0,75 % 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.

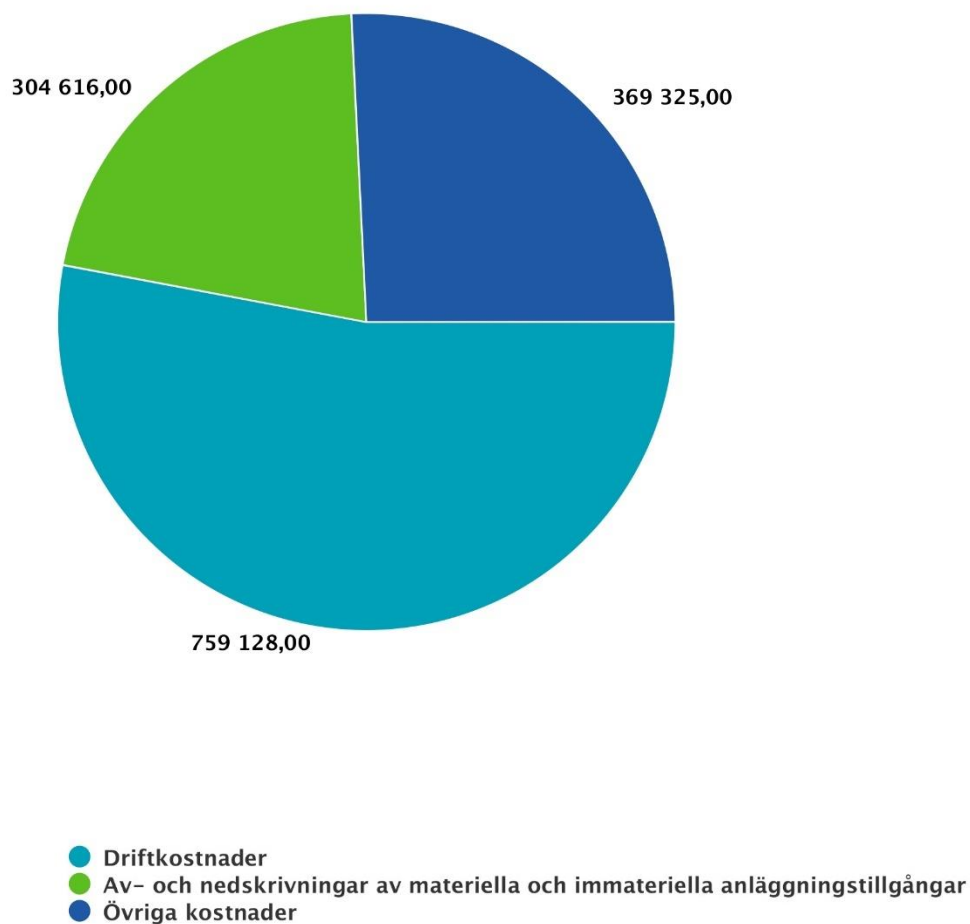
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	759 128	2 673 121
Övriga externa kostnader	180 509	173 025
Personalkostnader	105 136	107 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	304 616	304 616
Finansiella poster	83 681	57 656
Summa kostnader	1 433 070	3 316 370



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

