

Årsredovisning

för

BRF KNIVEN 27

769613-1478

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

LSP J.B. LÖ

Styrelsen för BRF KNIVEN 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen bedriver ingen verksamhet utöver insamling av avgift från medlemmar och underhåll av fastighet. Föreningen har inte några tillgängliga lokaler för uthyrning eller försäljning.

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

Föreningen berörs ej av några speciella omständigheter.

Före den senaste årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Linn Sjövie Hasseri	Ordförande
Oskar Fröidh	Ledamot
Helena Bergström	Ledamot
Jonathan Berrebi	Ledamot
Tomas Persson	Ledamot
Martin Castenfors	Ledamot, avgått ur styrelsen p.g.a.flytt

Sedan senaste årsstämma den 5 maj 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Linn Sjövie Hasseri	Ordförande
Linnea Östberg	Ledamot
Jonathan Berrebi	Ledamot
Tomas Persson	Ledamot, avgått ur styrelsen under februari 2021
Åsa Wennersten	Suppleant
Helena Bergström	Suppleant

Valberedning

Oskar Fröidh
Anton Karis

Revisor

Niklas Feiff

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Kniven 27 med adress Assessorgatan 6, 118 57 Stockholm. Byggår 1929. Fastigheten omfattar ca 1219 m² bo/lokalyta och består av 24 lägenheter.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har tvättstuga, torkrum, cykelrum, grovsoprum samt vindsförråd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året avslutades takarbetet som utförts av Geranio Propertie, dotterbolag tav Delagott, kostnad 386 tkr.

Vi har avbrutit bredbandsavtalet med Telenor(100Mb/s för 165 kr/lgh/mån) och har tecknat ett nytt avtal med Stockholm Stadsnät (1Gb/s för 99 kr/lgh/mån). Föreningen sparar 18 000 kr/år.

Föreningen har påbörjat amortering på lånen och amorterat 160 000 kr under 2020.

Föreningen har tagit in offerter för den fönsterrenovering som planeras för juni 2021.

Övriga händelser

Covid-19 pandemin som bröt ut i början av 2020 har påverkats på så sätt att föreningens styrelsemöten fått hållas i digitalt format under året.

Styrelsen har testat sig fram med olika digitala verktyg för att möten och annat ordinarie styrelsearbete ska kunna ske på ett smittsäkert sätt utan fysiska möten.

Medlemsinformation

Under hösten avflyttade en medlem från lägenhet 4 och två från lägenhet 11. Avflyttningsbesiktning av lägenheterna har utförts.

Vi har välkomnat tre nya medlemmar till föreningen, en ny medlem till lägenhet 04 samt två nya medlemmar till lägenhet 11.

En medlem har gått bort under året. Nytt medlemskap bör meddelas senast den 16 oktober 2023 av arvinge. Boet kan inte ansöka om medlemskap då vi inte beviljar medlemskap till juridiska personer. Dödsboet får hyra ut lägenheten i andra hand tills dess.

Antal medlemmar i föreningen

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	980	982	967	977
Resultat efter finansiella poster	-181	20	0	250
Soliditet (%)	75	75	75	74

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 9,1 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 278 066	370 255	138 867	20 330	25 807 518
Disposition av föregående års resultat:			20 330	-20 330	0
Reservering till yttre fond		230 000	-230 000		0
Nyttjande av yttre fond		-214 875	214 875		0
Årets resultat				-180 647	-180 647
Belopp vid årets utgång	25 278 066	385 380	144 072	-180 647	25 626 871

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	144 072
årets förlust	-180 647
	-36 575

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	230 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-248 000
i ny räkning överföres	-18 575
	-36 575

Reservering till yttre fond sker i enlighet med antagen underhållsplan.

Anspråktagande av yttre fond avser kostnader för underhåll under räkenskapsåret.

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

LSP J.B.
LO

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	979 728	981 900
Övriga rörelseintäkter	3	0	158 317
Summa rörelseintäkter		979 728	1 140 217
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-805 737	-758 393
Övriga externa kostnader	5	-67 238	-66 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 736	-165 736
Summa rörelsekostnader		-1 038 711	-990 484
Rörelseresultat		-58 983	149 733
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 664	-129 403
Summa finansiella poster		-121 664	-129 403
Resultat efter finansiella poster		-180 647	20 330
Resultat före skatt		-180 647	20 330
Årets resultat		-180 647	20 330

LSR J.B. -
LO

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

33 270 394

33 436 130

Summa materiella anläggningstillgångar

33 270 394

33 436 130

Summa anläggningstillgångar

33 270 394

33 436 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

33 271

32 316

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 713

177 905

Summa kortfristiga fordringar

52 984

210 221

Kassa och bank

Kassa och bank

836 430

862 327

Summa kassa och bank

836 430

862 327

Summa omsättningstillgångar

889 414

1 072 548

SUMMA TILLGÅNGAR

34 159 808

34 508 678

J.B. LÖ LSH

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 278 066

25 278 066

Fond för yttre underhåll

385 380

370 255

Summa bundet eget kapital

25 663 446

25 648 321

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

144 072

138 867

Årets resultat

-180 647

20 330

Summa fritt eget kapital

-36 575

159 197

Summa eget kapital

25 626 871

25 807 518

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

8 040 000

8 360 000

Summa långfristiga skulder

8 040 000

8 360 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

200 000

0

Leverantörsskulder

132 765

175 507

Skatteskulder

67 344

65 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

92 828

100 517

Summa kortfristiga skulder

492 937

341 160

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 159 808

34 508 678

LSR
J.B.
LO

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-180 647	20 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165 736	165 736
Betald skatt		1 253	758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-13 658	186 824
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		158 192	-158 607
Förändring av leverantörsskulder		-42 742	104 948
Förändring av kortfristiga skulder		-7 689	13 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten		94 103	146 789
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	0
Årets kassaflöde		-25 897	146 789
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		862 327	715 538
Likvida medel vid årets slut		836 430	862 327

LSH J.B
Lö

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	25-100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	903 012	903 012
Intäkter bredband	43 560	43 560
Övriga intäkter	60	240
Avg. andrahandsuppl.	33 096	35 088
	979 728	981 900

LSA
J.B
LO

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	158 317
	0	158 317

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	28 227	25 745
Städ	17 349	17 187
Obligatoriska besiktningar	17 500	0
Hissar	1 890	1 839
Reparationer	17 594	137 876
Underhåll	354 125	214 875
El, fastighet	30 573	34 888
Uppvärmning	151 442	157 440
Vatten	25 227	21 172
Renhållning	53 182	41 413
Fastighetsförsäkringar	26 195	24 834
Kabel-TV, internet	48 137	48 076
Fastighetsavgift/-skatt	34 296	33 048
	805 737	758 393

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga förvaltningskostnader	12 519	13 730
Redovisningstjänster	40 656	39 156
Revisionsarvoden	14 063	13 469
	67 238	66 355

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 065 120	35 065 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 065 120	35 065 120
Ingående avskrivningar	-1 628 990	-1 463 254
Årets avskrivningar	-165 736	-165 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 794 726	-1 628 990
Utgående redovisat värde	33 270 394	33 436 130
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	39 200 000	39 200 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningens skattekonto (saldo)	33 271	32 316
	33 271	32 316

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

JB
LSP
LÖ

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,95	2025-05-28	3 309 600	3 360 000
SEB	1,1	2023-03-28	2 465 200	2 500 000
SEB	2,12	2021-03-28	2 465 200	2 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)	-	-	-160 000	0
			8 080 000	8 360 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			7 440 000	8 360 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller enligt plan till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

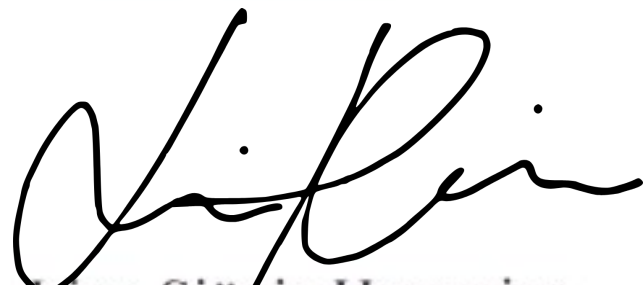
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	462	1 037
Förutbet hyror och avgifter	88 968	86 449
Övr uppl kostn o förb int	3 398	13 031
	92 828	100 517

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens undertecknande.

LSP
J.B.
L

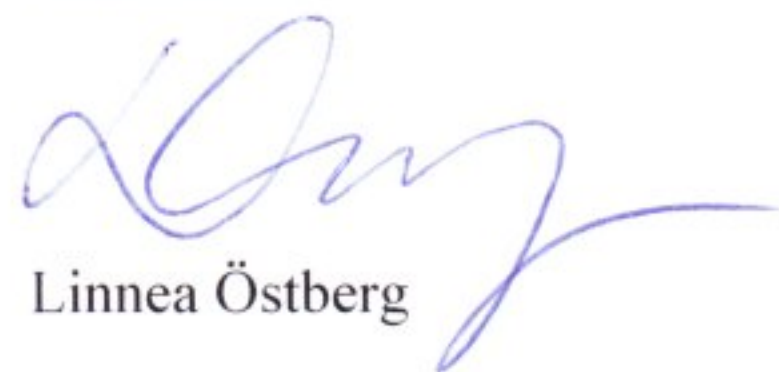
Stockholm den 04/04 2021



Linn Sjövie Hasseri
Ordförande



Jonathan Berrebi



Linnea Östberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor