

Årsredovisning

Brf Kniven 21

716402-7612

Styrelsen för Brf Kniven 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Kniven 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund

Husen runt Blekingetäppan byggdes mellan åren 1929 och 1931. Vårt hus är byggt 1929 och byggherre och byggmästare var JO Johansson. Arkitekt var T. Sellman.

Vårt kvarter och även andra kvarter i vår del av Södermalm byggdes enligt stadsarkitekten Per Olof Hallmans stadsplaner, som utmärktes av storgårdar, oregelbundna gator och kvarter. Per Olof Hallman är ansedd av många som Stockholms störste stadsplanerare i modern tid. Hans planer inspirerar ännu idag arkitekter och stadsplanerare. Han är också upphovsman till bl.a. stadsdelarna Lärkstaden, Röda Bergen och Blecktornsparken.

Brf Kniven 21 i Stockholm

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kniven 21 i Katarina församling och omfattar idag 30 bostadsrättslägenheter och tre hyreslokaler.

Tomten är upplåten med äganderätt och fastigheten är uppförd 1929. Bostadsarean är 1255 m² och lokalarean är 283 m².

Föreningen bildades 1985-12-09 och registrerades av Länsstyrelsen 1982-10-08.

Fastighetens taxeringsvärde är 34 116 000 kronor varav 3 504 000 kronor avser lokaldelen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämman, den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Peter Merkert	ordförande
Eva Fohlstedt	ledarmot
Viktor Ängmo	ledamot
Jonas Elfström	ledamot
Margareta Wendt	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsearvoden

Vid årsstämman beslöts att styrelsen hade 30 000 kronor att disponera för arvoden.

Styrelsesammanträden

Sedan den ordinarie årsstämman har styrelsen haft 11 protokollförda möten. Till det kommer ett antal informella möten.

Medlemsaktiviteter

Föreningen kallade till en vårstädning under år 2019.

Revisor

Föreningens revisor är PROJF Consulting AB.

Medlemskap

Föreningen har under året varit medlem av Stockholms Fastighetsägarförening.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring, med ansvarsförsäkring för styrelsen, är tecknad i Brandkontoret. Försäkringen innehåller även ett moment om sanering av skadedjur.

Lokalhyresgäster

Föreningens lokalhyresgäster har under perioden varit:

Dako AB. Lokalen omfattar 128 m² i gatuplanet. Avtalet löper till 31/12 2022.

Folkform Sweden AB. Lokalen omfattar 71 m² i gatuplanet. Avtalet löper till 31/12 2021.

Mega Guld AB. Avtalet löper till den 31/12 2022.

Ovanstående tre lokalhyresgäster har nio månaders uppsägningstid.

FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Föreningen har under året anlitat följande företag för den löpande förvaltningen:

Ekonomisk förvaltning: Delagott Förvaltning

Fastighetskötsel/städ: TEKAB Städning utförs av Rena Standard AB

Sophämtning: Stockholms Renhållningsförvaltning. Avtalet omfattar hämtning av hushållssopor, två gånger i veckan - måndag och fredag.

Service av fastighetsnät: Comhem AB.

Service av datanät: Telenor

Service av hiss: Hiss och Elteknik AB

Teknisk förvaltning

De löpande tekniska förvaltningsuppgifterna, bl.a. gällande upphandlingar av och kontakter med föreningens entreprenörer, har utförts av styrelsen.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Styrelsen begärde in offerter på målning och renovering av fönster med hjälp av en byggkonsult. Vi följer härmed takten i vår underhållsplan. I övrigt har normalt löpande underhåll utförts på fastigheten.

ÅRSAVGIFT

Den årsavgift föreningens tar ut för att täcka föreningens nettokostnader har fram till 31/12 2019, i snitt, legat på 596 kronor per kvadratmeter. Inga avgiftshöjningar har beslutats under 2019.

NYA MEDLEMMAR

Under året har 1 bostadsrätt försålts.
Antal medlemmar i föreningen är 36.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 182	1 170	1 166	1 164
Resultat efter finansiella poster	175	-426	-194	-178
Soliditet %	60	59	64	67

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 855 767	4 018 879	63 440	-3 044 690	-426 455
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-426 455	426 455
Förändring av fond för yttre UH			21 820	-21 820	
Årets resultat					175 278
Belopp vid årets utgång	7 855 767	4 018 879	85 260	-3 492 965	175 278

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 492 966
Årets resultat	175 278
<i>Summa</i>	<i>-3 317 688</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre UH	215 000
Balanseras i ny räkning	-3 532 688
<i>Summa</i>	<i>-3 317 688</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 181 734	1 170 167
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	931 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 183 234	2 101 417
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-734 860	-2 252 611
Övriga externa kostnader	5	-104 936	-121 331
Personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar		-72 735	-72 735
Summa rörelsekostnader		-951 957	-2 486 103
Rörelseresultat		231 277	-384 686
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 999	-41 769
Summa finansiella poster		-55 999	-41 769
Resultat efter finansiella poster		175 278	-426 455
Resultat före skatt		175 278	-426 455
Årets resultat		175 278	-426 455

BALANSRÄKNING

1

2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	6 778 124	6 850 859
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 778 124</i>	<i>6 850 859</i>

Summa anläggningstillgångar

6 778 124 6 850 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		3 131	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 744	23 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 875</i>	<i>26 868</i>

Kassa och bank

Kassa och bank (Varav ej utnyttjad kredit 500 000kr)		908 109	631 279
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>908 109</i>	<i>631 279</i>

Summa omsättningstillgångar

935 984 658 147

SUMMA TILLGÅNGAR

7 714 108 7 509 006

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 855 767	7 855 767
Fond för yttre underhåll	85 260	63 440
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 941 027</i>	<i>7 919 207</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 492 966	-3 044 690
Årets resultat	175 278	-426 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 317 688</i>	<i>-3 471 145</i>
Summa eget kapital	4 623 339	4 448 062
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 2 850 000	2 850 000
Leverantörsskulder	64 066	76 312
Skatteskulder	13 641	6 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 163 062	128 548
Summa kortfristiga skulder	3 090 769	3 060 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 714 108	7 509 006

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3% av byggnads- eller anskaffningskostanden för föreningens hus.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjande perioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	330 700	323 643
Årsavgifter	752 653	748 153
Övriga intäkter	98 381	98 370
Summa	1 181 734	1 170 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Balkonger	–	929 750
Övriga rörelseintäkter	1 500	1 500
Summa	1 500	931 250

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Markskötsel	5 288	2 231
	Städning	21 600	21 944
	Hissar	23 653	13 476
	Reparationer	61 781	109 327
	Underhåll	–	541 287
	El	24 639	24 188
	Värme	252 824	258 802
	Vatten	45 853	44 993
	Sophantering	28 465	25 955
	Snöröjning	11 725	17 363
	Försäkring	26 746	26 288
	Kabel-TV	8 956	8 830
	Bredband	54 450	59 400
	Teknisk förvaltning	3 604	39 234
	Ekonomisk förvaltning	43 108	40 802
	Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	94 920	81 270
	Balkonger	–	929 750
	Sotning	27 248	7 471
	Summa	734 860	2 252 611

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	7 172	11 313
	Revisionsarvoden	9 375	9 494
	Konsultarvoden	19 906	50 863
	Föreningsavgifter	5 842	5 982
	Bankkostnader	2 189	8 794
	Fastighetsskötsel	38 523	0
	Övriga kostnader	21 929	34 885
	Summa	104 936	121 331

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	<i>Löner, ersättning och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	39 426	39 426
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	39 426	39 426

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	7 273 477	7 273 477
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	7 273 477	7 273 477
	Ingående avskrivningar	-2 029 684	-1 956 949
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-72 735	-72 735
	Utgående avskrivningar	-2 102 419	-2 029 684
	Ingående anskaffningsvärden, mark	1 607 066	1 607 066
	Utgående anskaffningsvärden, mark	1 607 066	1 607 066
	Redovisat värde	6 778 124	6 850 859

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	231 668	231 668
	Utgående anskaffningsvärden	231 668	231 668
	Ingående avskrivningar	-231 668	-231 668
	Utgående avskrivningar	-231 668	-231 668
	Redovisat värde	0	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förvaltning	10 797	10 238
	Kabel-TV	2 274	2 238
	Försäkring	6 723	6 578
	Upplupna balkongintäkter & bredband	4 950	4 689
	Summa	24 744	23 743

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,89%, slutbet. dag 2020-03-09	1 250 000	1 250 000
	Stadshypotek, ränta 1,70%, slutbet. dag 2020-01-24	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek, ränta 1,70%, slutbet. dag 2020-03-19	600 000	600 000
	Summa	2 850 000	2 850 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	El	2 300	2 263
	Värme	31 835	34 201
	Sophämtning	3 341	1 168
	Revision	9 375	9 375
	Räntekostnader	5 389	4 234
	Förutbetalda hyror och avgifter	103 161	75 882
	Vatten	7 661	-
	Övriga kostnader	-	1 425
	Summa	163 062	128 548

Not 12	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 350 000	3 350 000
	Summa ställda säkerheter	3 350 000	3 350 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-28



Peter Merkert



Eva Fohlstedt

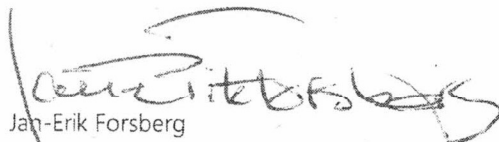


Viktor Ångmo



Jonas Elfström

Min revisionsberättelse har lämnats 5/5-2020



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Kniven 21

Org.nr 716402-7612

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kniven 21 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 Maj 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor