

Årsredovisning 2019

BRF KNOPPEN 21
702001-1354

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1931-05-30.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Knoppen 21 på adressen Fridhemsgatan 31 i Stockholm. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 1 963 kvm och 2 lokaler om 7 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, Norge Svensk Filial.

Styrelsens sammansättning

Gustaf Ankarcrona	Ordförande
Sven Patrick Långström	Suppleant
Trine Plesner	Suppleant
Sebastian Cardonius	Sekreterare
Hannah Boman	Kassör

Valberedning

Tuula Ylä-Korpi och Bahareh Malekshahi.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kari Korpelainen Revisor Lundewalls Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190525. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2011	Tak
2011	Ventilation
2013	Trapphus
2015	Målning husfot
2016	Fasadrenovering (slutfördes 2017)
2016	Fönsterrenovering målning utsidan (slutfördes 2018)
2018	Spolning och filmning av avloppsstammar
2018	Stambyte flertalet spillvattenledningar i gårdshusets och gatuhusets källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

- Statusbesiktning gasledning och de sexton lägenheter i föreningen som har gasinstallationer, januari
- Energideklaration, slutförd i februari
- Statusbesiktning gas, utförd i januari
- Radonmätning, godkänd och slutförd i februari
- OVK, godkänd i februari
- Ny teknisk förvaltning SBC, 1a mars
- Ny portkod, september
- Upprättande av underhållsplan, november

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 289	1 277	1 270	1 267
Resultat efter fin. poster	-148	-848	-804	-2 185
Soliditet, %	-101	-62	-59	-35
Bostadsyta, kvm	1 963	1 963	1 963	1 963
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	601	601	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 540	3 540	3 540	3 540

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	298	-	-	298
Upplåtelseavgifter	558	-	-	558
Fond, yttre underhåll	499	-	-	499
Balkongfonden	133			147
Balanserat resultat	-4 149	-848	15	-4 996
Årets resultat	-848	848	-148	-148
<i>Eget kapital</i>	<i>-3 509</i>	<i>0</i>	<i>-133</i>	<i>-3 642</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-5 177

Balanserat resultat	-4 997
Årets resultat	<u>-148</u>
Totalt	<u>-5 144</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33
Balanseras i ny räkning	<u>-5177</u>
	<u>-5 144</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 289	1 271
Rörelseintäkter		0	6
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 289	1 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-938	-1 690
Övriga externa kostnader	7	-147	-103
Personalkostnader	8	-23	-14
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258	-258
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 366	-2 065
Rörelseresultat		-77	-787
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70	-60
<i>Summa finansiella poster</i>		-70	-60
Resultat efter finansiella poster		-148	-848
Årets resultat		-148	-848

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 998	3 249
Maskiner och inventarier	11	64	72
Summa materiella anläggningstillgångar		3 062	3 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		3 064	3 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	0
Övriga fordringar	13	115	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	55
Summa kortfristiga fordringar		170	165
Kassa och bank			
Kassa och bank		372	632
Summa kassa och bank		372	632
Summa omsättningstillgångar		542	797
Summa tillgångar		3 606	4 118

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		856	856
Fond för yttre underhåll		647	632
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 503</i>	<i>1 488</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 997	-4 149
Årets resultat		-148	-848
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 144</i>	<i>-4 997</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-3 641</i>	<i>-3 508</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 950	6 950
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>6 950</i>	<i>6 950</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89	106
Skatteskulder		8	0
Övriga kortfristiga skulder		9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	191	565
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>297</i>	<i>677</i>
Summa eget kapital och skulder		3 606	4 118

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Knoppen 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag. (K2).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	79	77
Årsavgifter, bostäder	1 180	1 179
Övriga intäkter	30	21
Summa	1 289	1 277

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	25	50
Fastighetsskötsel	-2	0
Snöskottning	48	28
Städning	48	48
Övrigt	2	19
Summa	121	145

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	17	7
Fasader	0	272
Fönster	0	81
Gård/markytor	0	2
Reparationer	9	9
Tvättstuga	0	2
VA	26	408
Vattenskada	0	2
Ventilation	19	11
Värme	12	17
Summa	83	810

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	26	28
Sophämtning	43	48
Uppvärmning	312	315
Vatten	67	65
Summa	447	456

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	82	82
Fastighetsförsäkringar	46	42
Fastighetsskatt	68	67
Kabel-TV	24	23
Korr.fastighetsskatt	6	0
Övrigt	62	64
Summa	287	278

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	56	58
Konsultkostnader	55	15
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	20	14
Summa	147	103

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	5	3
Styrelsearvoden	18	11
Summa	23	14

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	60
Summa	70	60

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 535	7 535
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 535	7 535
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 286	-4 035
Årets avskrivning	-251	-251
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 537	-4 286
Utgående restvärde enligt plan	2 998	3 249
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>666</i>	<i>666</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 375	17 404
Taxeringsvärde mark	53 000	34 000
Summa	74 375	51 404

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	290	290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290	290
Ingående ackumulerad avskrivning	-219	-211
Avskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-226	-219
Utgående restvärde enligt plan	<u>64</u>	<u>72</u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn skatter och avgifter	115	0
Skattefordringar	0	110
Summa	115	110

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	21	0
Förutbet försäkr premier	4	3
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	6	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51
Summa	43	55

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-04-28	0,75 %	2 000	2 000
Swedbank	2020-02-28	1,63 %	500	500
Swedbank	2020-03-15	0,95 %	3 950	3 950
Swedbank	2020-03-28	0,85 %	500	500
Summa			6 950	6 950

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	0
EI	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	105	88
Städning	4	0
Uppvärmning	39	0
Utgiftsräntor	5	7
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	469
Summa	191	565

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 950	6 950
Summa	6 950	6 950


Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Extrastämman hölls den 2 mars för att juridiskt slå ihop 3 av de 4 bostadsrättsparen som fysiskt redan har slagits ihop. Följande 6 bostadsrätter blev 3 bostadsrätter: 00014,00015 ; 00029,00038 ; 00046,00047.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 12

Ort och datum



Gustaf Ankarcrona
Ordförande



Sebastian Cardonius
Sekreterare



Hannah Boman
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



Lundewalls Revision & Redovisning
Kari Korpelainen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knoppen 21

Org.nr 702001-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knoppen 21 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knoppen 21 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 12 maj 2020



Kari Korpelainen
 Godkänd revisor