

Årsredovisning 2022

BRF Knypplerskan 4



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Knypplerskan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information

Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm och innehar äganderätten till fastigheten Knypplerskan 4 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Broderivägen 3-7, Broderivägen 13-27 samt Bårdgränd 6-16. Fram till och med 2022-12-31 var fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-16.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Benämning	Årsskiftet 2022/2023	Årsskiftet 2021/2022	Årsskiftet 2020/2021	Årsskiftet 2019/2020	Årsskiftet 2018/2019
Lägenheter, Bostadsrätt	4 869 kvm	4 869 kvm	4 727 kvm	4 727 kvm	4 727 kvm
Lägenheter, Hyresrätt	353 kvm	353 kvm	495 kvm	495 kvm	495 kvm
Lokaler och förråd	541 kvm	541 kvm	541 kvm	541 kvm	541 kvm
Totalt	5 763 kvm	5 763 kvm	5763 kvm	5 763 kvm	5 763 kvm

Inom föreningens fastighet finns även 20 parkeringsplatser varav 8 är designade för motorvärme.

Av de totalt 120 lägenheterna som finns i föreningen vid årsskiftet, uppläts 112 med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Av föreningens 112 medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2020	OVK
2020- 2019	Fönsterbyte
2018 - 2017	Ombyggnation (ombildning av lokaler till lägenheter)
2016	Byte av fiberkonverters
2016	Installation av låssystem
2016	Garantibesiktning badrum/stambyte
2016	Montering av snörasskydd på taken
2015	Installation av brandskydd
2015	Ombyggnation av undercentral
2015	Tilläggsisolering av vindarna
2015 - 2012	Radonmätningar och åtgärder

2014	OVK
2013	Garantibesiktning badrum/stambyte
2013	Ny kallvattensservis
	Relining samt nya serviser för el från
2012	transformatorstation
2011	Stambyte samt byte av elstigare
2011	Renovering av tvättstugan

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Alexander Dratos (Ordförande)	2022-01-01	2022-04-30
Matilda Björk	2022-01-01	2022-05-16
Anneli Halvarsson	2022-01-01	2022-05-16
Matilda Björk (Ordförande)	2022-05-17	2022-12-31
Anneli Halvarsson	2022-05-17	2022-12-31
Catrin Uby	2022-05-17	2022-12-31
Gustav Wikman	2022-05-17	2022-12-31
Johan Wänman (suppleant)	2022-01-01	2022-05-16
Karl Jansson (suppleant)	2022-05-17	2022-12-31
Aleksandra Stanojevic (suppleant)	2022-05-17	2022-12-31

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har hela eller delar av styrelsen deltagit i ett flertal arbetsmöten, möten med fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare samt diverse entreprenörer.

Firman tecknas av styrelsen.

Valberedning

Mats Öberg	2022-01-01	2022-05-16
Ann-Sofie Westermarck	2022-01-01	2022-05-16
Sara Sundlo	2022-05-17	2022-12-31
Sandhya Hagelin	2022-05-17	2022-12-31

Revisor

Revisor har varit RB Revision AB, Exportgatan 28, 602 28 Norrköping med Stefan Gustafsson, auktoriserad revisor. Revisionsfirma och ansvarig revisor valdes på föreningsstämman.

Förvaltning

Den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 152 medlemmar. Under räkenskapsåret har 17 medlemmar tillkommit och 21 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 148 medlemmar.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen initierat arbetet med trapphusrenoveringen.

Per 2022-12-31 uppgick värdet på föreningens långsiktiga värdepappersinnehav till TSEK 9 058, en minskning om TSEK 649 (-6,7 %) jämfört med värdet 2021-12-31. På balansdagen är totalt 34% av föreningens totala likvida medel placerade i långsiktiga värdepappersinnehav vilket är inom den investeringsram som beslutades av årsstämman 2019-05-27.

Ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgick den genomsnittliga årsavgiften för BRF-bostäderna till cirka 556 kr per kvm och år.

Styrelsen har givit Fastighetsägarna uppdraget att under året förhandla om hyrorna för de 8 lägenheter som fortfarande uppläts som hyresrätt. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar om 1,8 % fr.o.m. 2022-01-01. Styrelsen har även givit Fastighetsägarna uppdraget att förhandla om hyrorna för 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 864	3 191	3 243	3 473	4 293
Resultat efter finansiella poster	-2 422	-2 815	-7 564	-1 233	-1 357
Soliditet (%)	78,1	78,6	77,7	77,5	78,9
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 515	6 515	6 710	6 741	6 781
Lån/kvm totalyta (kr)	5 504	5 504	5 504	6 102	6 138
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	556	416	418	522	711

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 482 079	46 346 668	1 942 117	-26 417 875	-2 815 300	119 537 689
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-21 839	21 839		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 815 300	2 815 300	0
Årets resultat					-2 422 070	-2 422 070
Belopp vid årets utgång	100 482 079	46 346 668	2 220 278	-29 511 336	-2 422 070	117 115 619

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-29 511 336
Årets resultat	-2 422 070
	-31 933 406

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	546 667
I ny räkning överföres	-32 480 073
	-31 933 406

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 863 914	3 190 966
Summa rörelseintäkter		3 863 914	3 190 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 697 045	-3 328 795
Övriga externa kostnader	4	-70 591	-150 431
Personalkostnader och arvoden	5	-202 388	-202 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 140 969	-2 150 007
Summa rörelsekostnader		-6 110 993	-5 831 621
Rörelseresultat		-2 247 079	-2 640 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	202	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 193	-174 800
Summa finansiella poster		-174 991	-174 645
Resultat efter finansiella poster		-2 422 070	-2 815 300
Resultat före skatt		-2 422 070	-2 815 300
Årets resultat		-2 422 070	-2 815 300

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	123 821 591	125 962 560
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 821 591	125 962 560
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	8 220 815	8 220 815
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 220 815	8 220 815
Summa anläggningstillgångar		132 042 406	134 183 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 820	1 690
Övriga fordringar		150 033	97 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 352	194 523
Summa kortfristiga fordringar		403 205	293 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 615 700	17 693 040
Summa kassa och bank		17 615 700	17 693 040
Summa omsättningstillgångar		18 018 905	17 986 275
SUMMA TILLGÅNGAR		150 061 311	152 169 650

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 828 747	146 828 747
Fond för yttre underhåll		2 220 278	1 942 117
Summa bundet eget kapital		149 049 025	148 770 864
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 511 336	-26 417 875
Årets resultat		-2 422 070	-2 815 300
Summa fritt eget kapital		-31 933 406	-29 233 175
Summa eget kapital		117 115 619	119 537 689
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	31 720 000
Summa långfristiga skulder		0	31 720 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 720 000	0
Leverantörsskulder		507 334	225 797
Skatteskulder		0	36 199
Övriga skulder		0	81 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		718 358	568 835
Summa kortfristiga skulder		32 945 692	911 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 061 311	152 169 650

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 (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnader	1%
Ombyggnad lokal	2,5%
Stambyte	3,3%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 706 364	2 019 262
Hyror	1 081 867	1 101 913
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	27 730	38 779
Avgift andrahandsupplåte	39 305	23 383
Övriga intäkter	8 648	7 629
	3 863 914	3 190 966

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	289 523	265 085
Städning	72 902	71 272
Tillsyn, besiktningar och kontroller	28 546	62 848
Trädgårdsskötsel	137 912	117 240
Snöröjning	110 330	162 360
Reparationer	233 055	119 107
El	287 390	203 750
Fjärrvärme	1 058 394	1 045 020
Vatten	187 951	168 315
Sophämtning	220 443	220 986
Försäkringspremier	176 017	142 085
Fastighetsavgift bostäder	182 280	175 080
Fastighetsskatt lokaler	18 340	17 760
Justering fastighetsavgift föregående år	0	47 253
Övriga förvaltningskostnader	0	11 250
Kabel-TV och Bredband	80 164	90 976
Förvaltningsarvode ekonomi	115 906	111 660
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	33 948	44 012
Förvaltningsarvode teknik	110 690	106 344
Förvaltning utöver avtal	213 430	68 038
Juridiska åtgärder	8 372	10 068
Övriga externa tjänster	21 393	23 405
Planerat underhåll	93 750	21 839
Färdigställd ombyggnad	16 310	23 043
	3 697 046	3 328 796

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto och telefon	238	5 735
Konsultarvode	0	1 946
Revisionsarvode	23 125	22 750
Mäklarprovisioner	0	120 000
Projektarvoden	47 228	0
	70 591	150 431

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	154 001	154 001
Sociala kostnader	48 387	48 387
	202 388	202 388

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	202	155
	202	155

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 045 000	45 045 000
Mark	35 289 000	35 289 000
Ombyggnad	59 389 254	59 389 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 723 254	139 723 254
Ingående avskrivningar	-13 760 694	-11 610 687
Årets avskrivningar	-2 140 969	-2 150 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 901 663	-13 760 694
Utgående redovisat värde	123 821 591	125 962 560
Taxeringsvärden byggnader	62 052 000	54 976 000
Taxeringsvärden mark	69 728 000	54 800 000
	131 780 000	109 776 000
Taxeringsvärden bostäder	130 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 780 000	1 776 000
	131 780 000	109 776 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 000	1 416 000
Ingående avskrivningar	-1 416 000	-1 416 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 416 000	-1 416 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepapper

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken fond Multi A 25 A1 SEK	8 220 815	8 220 815
	8 220 815	8 220 815

Marknadsvärde 2022-12-31: 9 058 480,92

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	13 100 000	13 100 000
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	9 310 000	9 310 000
Stadshypotek	0,55	2023-09-30	9 310 000	9 310 000
			31 720 000	31 720 000
Kortfristig del av långfristig skuld			31 720 000	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Varav obelånade	0	0
	52 000 000	52 000 000

Stockholm - den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matilda Björk
Ordförande

Anneli Halvarsson
Styrelseledamot

Catrin Uby
Styrelseledamot

Gustav Wikman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor
RB Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATILDA BJÖRK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900525xxxx

IP: 84.219.xxx.xxx

2023-05-09 14:41:26 UTC



Gustav Erik Wikman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19930411xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2023-05-09 14:54:50 UTC



ANNELI BIRGITTA HALVARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19720109xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-09 15:07:30 UTC



Catrin Maria Uby (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19930902xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-05-09 16:27:58 UTC



Karl Stefan Gustafsson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19680926xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2023-05-10 08:06:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>