

Årsredovisning
för
Brf Knoppen 24
716416-7426

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Knoppen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 27 december 1979. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 20 februari 1986 och nuvarande stadgar registrerades 8 januari 2019 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens tomt är friköpt.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KNOPPEN 24	1979	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret fr.o.m. 2019-11-01

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden på fastigheten färdigställdes 1908 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar på en friköpt tomt.

Byggnaden består av 1 717 kvadratmeter lägenhetsyta, 235 kvadratmeter hyreslokaler, plus allmänna ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 affärslokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3 st	7 st	12 st	3 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet Kontraktstyp	Yta	Löptid
Frisör och kroppsvård (ZAX)	87 kvm	2026-06-30 3-årig m förlängning
Friskvård, Massage	75 kvm	2026-06-30 3-årig m förlängning
Frisör (Gäfvert Hair Design)	73 kvm	2025-08-31 3-årig m förlängning

Byggnadens tekniska status
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Putsning och omfärgning av hela fasaden	1983	Renov. del av fasad 2006,
Byte till 3-glasfönster	1983	
Rörstambyte	1983	
El stambyte	1983	
Bastu, dusch, motionsutrymme	1983	Renov. bastu 2001, dusch 2009
Hobbylokal, samlingslokal m.m.	1983	Renov. samlingslokal 2008
Omläggning av hela taket	1983	
Takrenovering (ommålning)	2000	
Tvättstuga	2002	
Nya balkonger	2003-2005	
Renovering av vädringsbalkonger	2006	
Avloppspumpar bytts	2012	
Ombyggnad av gården	2013	Byte av tät- och ytskikt
Byte av nyckelsystem	2014	
Renovering av en del av takplåt	2014	
Byte av värmecentralen	2015	
Installation av fibernätverk	2018	
Renovering av dusch och WC, gästlägenhet	2019	
Ny WC i bastun.	2020	
Renovering av cykelrum i 101:an	2021	
Mekaniska vakter i avloppspumpar ersatta med sensorer	2021	
Fasadrenovering, omputsning av gatu- och gårdsfasader i sin helhet	2023-2024	
Renovering av samtliga fönster, fönsterdörrar, portar och ytterdörrar	2023-2024	
Komplettering med 2 st nya balkonger	2023	
Målning av båda trapphusen	2024	

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning. medlemsförteckning, m.m.

Teknisk förvaltning sköts av föreningen.

Avtal 2024

Allmänt	Föreningen är medlem i Bostadsrätterna
Snöröjning	Karlaplans plåtslageri AB
Ekonomisk förvaltning	Valorem AB
Fastighetsförsäkring	Brankontoret AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Bredband2 AB
Skadadjur	Anticimex
El	Fortum Market AB
El-nät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Trygga Hiss I Stockholm AB
Hissbesiktning	Hissbesiktning i Sverige Ab
Avfallshantering	Pre Zero AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fibernätverk	Global Connect AB
Klottersanering	Aremo Group AB
Städning av trapphus o entré	Priority Stockholm AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor

Föreningens ekonomi och upplysning av förlust

Förening tillämpar redovisningsregel enligt K2.

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

Föreningens grundekonomi är god. Årets förlust beror på att fasad- och fönsterrenovering avslutades och slutreglerades under verksamhetsåret. Styrelsen bedömer att detta är en engångshändelse för räkenskapsåren 2023/2024. Då föreningens kassa är fortsatt stark görs bedömningen att utöver den avgiftshöjningen på 20% som genomförs 2024-01-01 krävs ingen ytterligare höjning under 2025. Styrelsen bedömer att föreningens sparande är rimlig för framtida åtaganden/underhåll.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning och renovering av båda trapphusen.

Fasad- och fönsterrenoveringen avslutades och slutreglerades under verksamhetsåret.

Planerad händelser efter räkenskapsåret:

Målning av yttertak under 2025

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under 2024.

Antalet medlemmar vid årets början 42

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet medlemmar vid årets slut 43

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Avgifterna betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Ansökan om andrahandsuthyrning görs till styrelsen enligt föreningens stadgar. Föreningen följer rekommendationer från hyresnämnden.

Under räkenskapsåret har 1 andrahandsuthyrningar gjorts.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret utgjorts av:

Från och med 2024-06-27 (Ordinarie föreningsstämma)

Emil Samuelsson Ordförande

Pernilla Ulfvengren Ledamot

Saskia Holmkvist Ledamot

Ali Hamdi Suppleant

Magnus Dahlbom Suppleant

Till och med 2024-06-27 (Ordinarie föreningsstämma)

Emil Samuelsson	Ordförande
Pernilla Ulfvengren	Ledamot
Lars Lidström	Ledamot
Saskia Holmkvist	Ledamot
Tim Edlund	Ledamot
Ali Hamdi	Suppleant
Magnus Dahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållits 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Holman	Revisor	Kungsbron Borevision
----------------	---------	----------------------

Valberedning

Valberedning har varit Bernt Andersson och Magnus Kullbjer.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 072	1 757	1 623	1 541
Resultat efter finansiella poster	-658	-6 684	168	-599
Soliditet (%)	11,4	14,9	63,4	58,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	593	553	539
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 650	5 383	2 353	2 906
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 424	6 120	2 676	3 304
Sparande per kvm (kr/kvm)	272	283	270	256
Räntekänslighet (%)	9,0	10,3	4,8	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	231	213	211
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47,7	57,6	58,4	56,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 097 321	90 000	3 551 452	1 090 793	-6 684 013	2 145 553
Avsättning till underhållsfond			475 200	-475 200		0
Uttag ur underhållsfond			-4 026 652	4 026 652		0
Disposition av föregående års resultat:				-6 684 013	6 684 013	0
Årets resultat					-658 475	-658 475
Belopp vid årets utgång	4 097 321	90 000	0	-2 041 768	-658 475	1 487 078

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 041 768
årets förlust	-658 475
	-2 700 243

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	475 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-475 200
i ny räkning överföres	-2 700 243
	-2 700 243

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 071 928	1 757 498
Övriga rörelseintäkter	2	487 500	10 421
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 559 428	1 767 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 489 779	-7 939 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-246 468	-246 472
Summa rörelsekostnader		-2 736 247	-8 185 974
Rörelseresultat		-176 819	-6 418 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 659	6 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-487 315	-272 216
Summa finansiella poster		-481 656	-265 958
Resultat efter finansiella poster		-658 475	-6 684 013
Resultat före skatt		-658 475	-6 684 013
Årets resultat		-658 475	-6 684 013

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

12 215 461

12 461 929

Summa materiella anläggningstillgångar

12 215 461

12 461 929

Summa anläggningstillgångar

12 215 461

12 461 929

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 040

35 167

Övriga fordringar

3 498

43 416

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

79 931

63 495

Summa kortfristiga fordringar

87 469

142 078

Kassa och bank

Kassa och bank

9

721 297

1 769 323

Summa kassa och bank

721 297

1 769 323

Summa omsättningstillgångar

808 766

1 911 401

SUMMA TILLGÅNGAR

13 024 227

14 373 330

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 187 321

4 187 321

Fond för yttre underhåll

0

3 551 452

Summa bundet eget kapital

4 187 321

7 738 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 041 768

1 090 794

Årets resultat

-658 475

-6 684 013

Summa fritt eget kapital

-2 700 243

-5 593 219

Summa eget kapital

1 487 078

2 145 554

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 029 485

10 507 638

Leverantörsskulder

89 599

850 850

Skatteskulder

3 988

2 963

Övriga skulder

118 513

562 746

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

295 564

303 579

Summa kortfristiga skulder

11 537 149

12 227 776

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 024 227

14 373 330

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-658 475	-6 684 013
Justeringar för avskrivningar	246 468	246 472
Förändring av skatteskuld/skattefordran	31 693	-28 967

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-380 314 -6 466 508

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	31 127	-32 831
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 186	-26 201
Förändring av leverantörsskulder	-761 252	806 134
Förändring av kortfristiga skulder	-452 249	501 142

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 569 874 -5 218 264

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/Amorteringar	521 847	5 913 712
---------------------------	---------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

521 847 5 913 712

Årets kassaflöde

-1 048 027 695 448

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 769 323	1 073 876
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

721 296 1 769 324

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. Som komplement till K2 tillämpas även BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 222 040	1 018 367
Hysesintäkter lokaler	748 266	705 986
Hysesintäkter vindslägenhet	12 600	12 400
Överlåtelse, pantsättning- och andrahandsuthyrningsavgifter	4 704	4 390
Bredband	51 194	8 950
Övriga avgifter och intäkter	8 423	7 405
Fakturerade kostnader	24 700	0
	2 071 927	1 757 498

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	10 421
Ersättning för 2st balkonger	487 500	0
	487 500	10 421

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsarvoden har utgått med 0 kr.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	109 493	123 602
Löpande reparationer	27 553	26 818
Periodiskt underhåll	1 431 197	6 989 300
Fjärrvärme	339 283	314 535
Fastighetsel	64 795	65 830
Vatten	87 710	69 910
Sophämtning	33 697	29 460
Försäkringspremier	41 749	38 108
Kabel-TV	7 155	9 119
Bredband	50 048	17 678
Fastighetsskatt	98 280	89 911
Revisionsarvoden	22 716	22 240
Kameral förvaltning (avtal)	54 640	53 510
Övriga förvaltningskostnader	33 267	32 420
Självrisker vid skada	60 600	0
Konsultarvoden	10 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 940	9 368
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 970	4 970
Bankavgifter	3 473	5 268
IT - tjänster	2 164	2 112
Övriga kostnader	1 049	35 343
	2 489 779	7 939 502

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnad och fastighetsförbättringar	246 468	246 472
	246 468	246 472

Not 6 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	486 575	271 203
Övriga räntekostnader	740	1 013
	487 315	272 216

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden & mark	17 311 568	17 311 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 311 568	17 311 568
Ingående avskrivningar	-4 849 639	-4 603 167
Årets avskrivningar	-246 468	-246 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 096 107	-4 849 639
Utgående redovisat värde	12 215 461	12 461 929
Taxeringsvärden byggnader	27 886 000	27 886 000
Taxeringsvärden mark	55 867 000	55 867 000
	83 753 000	83 753 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	38 122	34 125
Kameral förvaltning	14 321	13 660
Bostadsrätterna, medlemskap	4 970	4 970
Bredband	13 103	10 740
Snöröjning	5 833	0
Kabel - TV	2 422	0
Sophantering	1 160	0
	79 931	63 495

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	721 297	1 769 323
	721 297	1 769 323

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Slutbetal-	Lånebelopp	Lånebelopp
SHB - Stadshypoteket	%	dag	2024-12-31	2023-12-31
749503	5,7	2024-03-11	0	1 013 866
760073	5,7	2024-01-11	0	2 004 732
937125	5,7	2024-01-22	0	384 500
209331	1	2024-09-30	0	1 112 040
601950	4,7	2024-03-20	0	1 995 000
616982	4,75	2024-02-20	0	1 997 500
658237	4,602	2024-12-02	0	2 000 000
723873	2,974	2025-06-23	1 983 000	0
731226	3,479	2025-07-11	1 992 732	0
733722	3,428	2025-07-22	373 250	0
735050	3,329	2025-07-28	1 344 790	0
741080	3,080	2025-08-20	1 986 500	0
753014	2,986	2025-09-11	993 817	0
761377	2,972	2025-09-30	1 065 396	0
792468	2,973	2025-12-02	1 290 000	
			11 029 485	10 507 638
Kortfristig del av långfristig skuld			11 029 485	10 507 638

Lån förfaller till betalning under år 2025 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld (se SRF u 8.) Föreningen håller det för troligt att lånet kommer att förlängas i samband med lån förfaller.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Varav pantbrev	10 876 000	10 876 000
Eventalförpliktelser	0	0
	25 876 000	25 876 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade avgifter/hyror	144 180	143 369
Upplupen ränta	39 642	54 101
Fjärrvärme	45 208	51 080
Fastighetsel	7 464	5 761
Sopor	7 177	5 546
Vatten	14 627	11 722
Revisionsarvode	22 000	21 000
Årsredovisning	15 266	11 000
	295 564	303 579

Stockholm, den.....2025

Emil Samuelsson

Pernilla Ulfvengren

Saskia Holmqvist

Ali Hamdi

Magnus Dahlbom

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borerevision

Verifikat

Transaktion 09222115557548623575

Dokument

ÅR slutversion - Brf Knoppen 24 - 20240101-20241231
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-06-04 12:39:11 CEST (+0200) av Christian
Jacobi (CJ)
Färdigställt 2025-06-11 16:08:29 CEST (+0200)

Initierare

Christian Jacobi (CJ)
AB Bonavotum
Org. nr 556882-9336
christian.jacobi@bonavotum.se
+460702467274

Signerare

Emil Samuelsson (ES)
p.emil.samuelsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
SAMUELSSON"
Signerade 2025-06-04 22:59:35 CEST (+0200)

Pernilla Ulfvengren (PU)
pernilla.ulfvengren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA ULFVENGREN"
Signerade 2025-06-04 14:28:46 CEST (+0200)

Saskia Holmqvist (SH)
saskia@saskiaholmqvist.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SASKIA HOLMKVIST"
Signerade 2025-06-04 14:55:19 CEST (+0200)

Ali Hamdi (AH1)
alha02@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
HAMDI"
Signerade 2025-06-05 19:01:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548623575

Magnus Dahlbom (MD)
magnusdahlbom64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS KARL OSKAR DAHLBOM"
Signerade 2025-06-10 19:42:02 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH2)
andreas.holman@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HOLMAN"
Signerade 2025-06-11 16:08:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

