

Årsredovisning 2025



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Knoppen 20	1931	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 72 bostadsrätter varav 8 är ihopslagna med en eller två andra, vilket ger 64 bostadsrättskontrakt om totalt 3 821 kvm och 5 lokaler varav 2 är ihopslagna med gemensam hyra och en minimal som hyrs tillsammans med en annan, så i praktiken 3 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 950 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Zadler	Ordförande
Birgitta Jakobsson	Styrelseledamot
Carl Marcus Jonathan Oesman	Styrelseledamot
Erik Gustav Törner	Styrelseledamot
Janne Sakari Jaakkola	Styrelseledamot
Karin Ingrid Helene Roos	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen gemensamt eller två i förening.

Revisorer

Leonardo Canales Internrevisor
William Lindström Revisorssuppleant
Sebastian Lexander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Renovering av takterasser
- 2019** ● Renovering av trapphus
- 2023** ● Byte av stammar i källare
- 2024-2025** ● Renovering av hissar

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Renovering av fönster
- 2027-2030** ● Renovering av fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel BK Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är väsentligt högre än tidigare, men det beror främst på att föreningen nu följer nya redovisningsregler (K3) där planerat underhåll inte längre kostnadsförs direkt utan fördelas över flera år via avskrivningar. Det gör att både årets resultat och jämförelsen med förra året blir missvisande, även om det justerade resultatet har förbättrats något tack vare högre avgifter och lägre reparationskostnader. Av resultatförbättringen på 2 231 tkr är 1 718 tkr hänförligt till underhåll som kostnadsförts direkt föregående år. Årets resultat på 976 tkr är missvisande såtillvida att årets avskrivningar som normalt ska visa årets "slitage" är väsentligt lägre än det verkliga slitaget. Det beror på att de historiska jämförelsetalen, där underhållet kostnadsförts direkt, inte räknats om. Denna effekt kommer kvarstå i många år framöver.

Styrelsen ekonomiska förvaltning baseras dock även fortsatt på kassaflödet, som ger en mer rättvisande bild.

Föreningen har en underhållsplan för de kommande 50 åren, vilken uppdateras årligen av styrelsen. Under 2022 konstaterades att avgiften var för låg sett till det framtida underhållsbehovet och därför har avgiften höjts med ca 40 % under perioden 2022-2025. Hälften av höjningen har krävts för att kompensera för inflationen och återstående del för att komma i takt med underhållsplanen. Styrelsens bedömning är att det nu uppnåtts och förutsatt att inget oförutsett inträffar kommer framtida avgiftshöjningar ligga i nivå med inflationen. Beslutad avgiftshöjning fr o m 1/1 2026 är 2 %.

Föreningens ambition är att inte öka belåningen över tid. Det innebär att under perioder med större renoveringar kan nya lån behöva tas upp och under perioder med begränsade renoveringar kan amortering ske. Årets underhåll/renoveringar uppgår till 1 021 tkr och amortering till 150 tkr.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheten för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vikt idag uppgår till 11 mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 168 mkr, således finns ett betydande övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Föreningen har även god likviditet samt ett positivt kassaflöde och nyckeltalet "sparande per kvm" uppgår till 325. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en Brf som för ett AB.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt teknisk förvaltning från Storholmen till BK Fastighetsservice.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 993 308	3 637 339	3 408 615	2 985 459
Resultat efter fin. poster	975 863	-1 255 467	324 837	612 052
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	272 195	367 661	488 610	216 415
Taxeringsvärde	168 137 000	175 279 000	175 279 000	175 279 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	867	808	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	89,0	90,0	90,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 058	4 097	4 398	4 437
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 925	3 963	4 254	4 291
Sparande / kvm totalyta, kr	325	203	268	241
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	20	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	190	174	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	244	221	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,42	2,61	1,21
Räntekänslighet (%)	4,28	4,72	5,45	6,31

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	412 615	-	-	412 615
Fond, yttre underhåll	367 661	-	-95 466	272 195
Balanserat resultat	-5 108 658	-1 255 467	95 466	-6 268 659
Årets resultat	-1 255 467	1 255 467	975 863	975 863
Eget kapital	-5 583 849	0	975 863	-4 607 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 268 659
Årets resultat	975 863
Totalt	-5 292 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	840 685
Att från yttre fond i anspråk ta	-367 661
Balanseras i ny räkning	-5 765 820
	-5 292 796

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 993 308	3 637 339
Övriga rörelseintäkter	3	68 762	85 117
Summa rörelseintäkter		4 062 070	3 722 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 049 158	-3 930 407
Övriga externa kostnader	9	-183 550	-180 169
Personalkostnader	10	-56 534	-1 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 408	-339 168
Summa rörelsekostnader		-2 598 651	-4 450 797
RÖRELSERESULTAT		1 463 420	-728 341
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 307	28 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-498 864	-555 485
Summa finansiella poster		-487 557	-527 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		975 863	-1 255 467
ÅRETS RESULTAT		975 863	-1 255 467

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 067 886	10 344 751
Maskiner och inventarier	13	43 737	54 717
Summa materiella anläggningstillgångar		11 111 623	10 399 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 111 623	10 399 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		140 170	114 617
Övriga fordringar	14	804 952	864 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	168 391	259 776
Summa kortfristiga fordringar		1 113 513	1 238 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 083	5 867
Summa kassa och bank		1 083	5 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 114 596	1 244 741
SUMMA TILLGÅNGAR		12 226 219	11 644 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		272 195	367 661
Summa bundet eget kapital		684 810	780 276
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 268 659	-5 108 658
Årets resultat		975 863	-1 255 467
Summa ansamlad förlust		-5 292 796	-6 364 125
SUMMA EGET KAPITAL		-4 607 986	-5 583 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 354 174	9 091 395
Summa långfristiga skulder		15 354 174	9 091 395
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	150 000	6 562 779
Leverantörsskulder		122 225	447 992
Skatteskulder		24 754	17 534
Övriga kortfristiga skulder		1 800	2 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 181 252	1 105 519
Summa kortfristiga skulder		1 480 031	8 136 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 226 219	11 644 209

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 463 420	-728 341
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	309 408	339 168
	1 772 828	-389 173
Erhållen ränta	952	28 359
Erlagd ränta	-502 857	-575 429
Erhållen utdelning	10 355	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 281 278	-936 243
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 357	-34 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-239 860	367 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 093 775	-602 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 021 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 021 563	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 351	0
Amortering av lån	-168 351	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-1 150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-77 788	-1 752 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	870 301	2 623 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	792 513	870 301

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,17 %
Yttertak	1,42 %
Fasader	4,06 %
Balkonger	2,03 %
Fönster	1,64 %
Stamledningar VA	2,43 %
Stamledningar Värme	2,77 %
Styr & övervakning	30,43 %
El	3,04 %
Hissar	2,77 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 551 596	3 245 052
Hysesintäkter, lokaler	320 729	317 828
Kabel-TV/Bredband	68 400	68 400
Övriga intäkter	52 583	6 059
Summa	3 993 308	3 637 339

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-1
Erhållna bidrag	16 740	0
Övriga intäkter	51 542	75 000
Återbetaln. all Framtid	0	10 118
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	68 762	85 117

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 557	75 013
Städning	38 021	37 052
Besiktning och service	46 082	52 606
Trädgårdsarbete	608	1 055
Snöskottning	0	-2 213
Övrigt	0	1 386
Summa	166 268	164 899

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 343	89 653
Bostäder VVS	0	16 789
Lokaler	0	13 489
Tvättstuga	15 272	24 157
Trapphus/port/entr	6 263	37 250
Källarutrymmen	0	13 833
Dörrar och lås/porttele	12 628	52 933
VA	12 838	7 507
Värme	0	2 813
Ventilation	3 165	0
El	25 774	4 379
Hissar	48 239	159 925
Tak	0	10 084
Fasader	0	14 938
Temp. rep und eller projekt	0	-1
Summa	150 521	447 750

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	64 775
Hissar	0	1 653 863
Summa	0	1 718 638

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	91 061	78 200
Uppvärmning	751 899	750 697
Vatten	153 461	133 738
Sophämtning	185 423	173 040
Summa	1 181 844	1 135 675

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	111 147	104 876
Kabel-TV	44 576	44 356
Bredband	147 538	73 815
Bredband/Kabeltv	11 970	0
Arvode teknisk förvaltning	79 796	95 199
Fastighetsskatt	155 498	145 199
Summa	550 525	463 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	73 043	64 319
Förbrukningsmaterial	7 375	8 616
Juridiska kostnader	0	4 355
Revisionsarvoden	28 500	26 875
Ekonomisk förvaltning	74 632	76 004
Summa	183 550	180 169

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 000	0
Sociala avgifter	14 000	0
Övriga personalkostnader	534	1 054
Summa	56 534	1 054

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader	21 178	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	477 539	555 474
Övriga räntekostnader	147	11
Summa	498 864	555 485

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 996 321	16 996 321
Årets inköp	1 021 563	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 017 884	16 996 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 651 570	-6 323 382
Årets avskrivning	-298 428	-328 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 949 998	-6 651 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 067 886	10 344 751
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 390 000	54 439 000
Taxeringsvärde mark	107 747 000	120 840 000
Summa	168 137 000	175 279 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 371	222 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 371	222 371
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-167 654	-156 674
Årets avskrivning	-10 980	-10 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-178 634	-167 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 737	54 717

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 522	47
Nabo Klientmedelskonto	662 551	805 437
Borgo	128 879	58 997
Summa	804 952	864 481

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 230	14 323
Försäkringspremier	115 360	111 147
Kabel-TV	11 331	11 144
Bredband	0	93 673
Förvaltning	27 470	29 489
Summa	168 391	259 776

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	2,31 %	3 382 779	3 382 779
Stadshypotek	2028-06-01	4,34 %	4 592 760	4 642 412
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	3 573 635	3 663 983
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	925 000	935 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,66 %	3 030 000	3 030 000
Summa			15 504 174	15 654 174
Varav kortfristig del			150 000	6 562 779

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 754 174 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 816	22 444
Städning	3 250	3 161
El	7 908	7 929
Uppvärmning	97 500	96 583
Utgiftsräntor	46 140	50 133
Vatten	25 635	22 313
Löner	42 000	0
Beräknade uppl. sociala avifter	14 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	920 003	902 956
Summa	1 181 252	1 105 519

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 220 000	18 220 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Birgitta Jakobsson
Styrelseledamot

Carl Marcus Jonathan Oesman
Styrelseledamot

Erik Gustav Törner
Styrelseledamot

Håkan Zadler
Ordförande

Janne Sakari Jaakkola
Styrelseledamot

Karin Ingrid Helene Roos
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Leonardo Andres Canales Zuniga
Intern revisor

Sebastian Lexander
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 20
Org.nr 702001-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Knoppen 20:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Leonardo Andres Canales Zuniga
Av föreningen vald revisor