

Årsredovisning för

Brf Raderkniven 2 i Stockholm

769601-9566

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Raderkniven 2 (769601-9566) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Raderkniven 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Fastlagsvägen 72. Raderkniven 2 byggdes år 1943. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	686
1	Lägenheter, hyresrätt	37

Tomtareal 656 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-23. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Rikard Sandstedt	Ordförande
Patrick Peignaud	Ledamot
Maja Henrikson	Ledamot
Joel Foo	Ledamot
Carl Hellberg Eriksson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Rikard Sandstedt, Patrick Peignaud, Maja Henrikson, Madeleine Grem Nielsen, Joel Foo och Carl Hellberg Eriksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Madeleine Grem Nielsen.

Valberedningen har utgjorts av Carl Mogard och Rikard Lilja.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Det kommunala bolaget SISAB bekostat att åtgärda sprickor i två lägenheter i källarplan som uppkommit vid närliggande förskolebygge. Starkare belysning och arbetsbänk har installerats i snickerirum. Utifrån stämmobeslut har sandlåda köpts in och syrénhäck förlängts. En service av bergvärmepump har också genomförts. Luckor till vind har tätats från trapphus. OVK är godkänd efter ombesiktning. Radonmätning med godkänt resultat på kontrollerade lägenheter i källare respektive översta plan.
2019	Föreningen har i april 2019 gjort en amortering på 400 000 kr på föreningens bostadslån. Takarbetet innebar bland annat byte av trasiga pannor, ny taklucka, underhåll av skorstenar och montering av orionbågar på alla förutom en som istället fått en plåtbeslagning till skydd över kanaler. Besiktning av OVK med efterföljande åtgärder i hyresrätt, barnvagnsrum samt av medlemmar i enskilda lägenheter. Kontroll av radonnivåer har genomförts i två lägenheter med godkänt resultat. Inköp och montering av cykelställ utomhus och inköp och montering vägghållare för cykel i cykelrum. Inköp av nytt bord och bänkar till trädgård samt en grovdammsugare till föreningen.
2018	Ny bergvärmepump installerades under februari 2018. Styrenhet i bergvärmepump har reparerats efter skada på i samband med strömavbrott. Hål utanför port 72 har asfalterats igen. Sortering för matavfall har beställts. Nycklar har tillverkats till port för medlemmar som saknat sådana. Trasiga rörelsevakter i tvättstuga och cykelrum har bytts ut och även trasig timer för belysning i trapphus 72. Eluttag har monterats i snickerirum och i föreningens arkiv.
2017	Statusbesiktning av fastigheten som underlag för underhållsplan. Underhållsplan har sedan upprättats. Fuktundersökning av källare och vind, inga förhöjda fuktvärden noterades på vinden. Byte av fönster på lägenhet i bottenplan för att överensstämma övrig standard. Nytt torkskåp och tvättvagn i tvättstuga. Inköp av brevlåda till föreningen. Reparation av tvättmaskin och bergvärmepump.
2016	Rivning av oljepanna och installation av elpanna med patron samt servisuppgrädering, dränering och reparation av fasad vid källare vid uppgång 74. renovering av hyreslägenhet nr 1-0902 med ny fläkt, skåp samt kyl/frys, slipning av golv samt ommålning av väggar och tak. Åtgärdat fuktskada i trapphus 72 lgh 1301, 1302 samt 1201.
2015	Omgestaltning av gården och utomhusmiljön
2014	Renoverat källarutrymmen: nya rör, målat om och slipat golv i källargången och tvättstugan.

2013	Färdigställt renovering av hyresrätten, som ombildats till bostadsrätt med lgh nr 14-0901. Installerat bredbands- och telefonitjänst och tecknat avtal med Ownit, som operatör. Påbörjat rörbyte i bottenplattan och arbete med dränering.
2012	Inköp av tvättmaskin. Installation av tre branddörrar i källaren samt renovering och låsbyte av tre dörrar. Byte av expansionskärl. Öppnande av tilluftslucka i tvättstuga. Renovering av den lediga hyresrätten, lgh 14, och inköp av säkerhetsdörr till lgh 14.
2010	Renovering av samtliga fönster och byte till energiglas i fönstrens innerbågar.
2009	Installation av postboxar, rep av tvättmaskin, inköp av torktumlare, fixat gräsmatta och installation av säkerhetsgaller för källarfönster.
2008	Byte av stamledningar till VVS och el, installation av ny oljebrännare, byte av radiatorventiler, byte av kompressor till bergvärmepump, installation av ny serviscentral för el och dragning av elledningar i lägenheterna samt dragning av fiberoptikkabel för bredband, montering av ventilationsrör för frånluft mellan kök och taknock, lgh 2 o 6.
2008	Renovering av hyreslägenheter omfattande lgh 1: byte av gasspis, nya badrumsbeslag och golvvärme. Lgh 14: byte av elspis, nytt hallgolv, borttagande av dagvattenledning i badrum, golvvärme och ny badrumsinredning.
2007	Kökens frånluftskanaler har täthetstestats. Endast kolfilterfläktar får installeras. Fläkt får inte kopplas till ventilation. Reparation av TV-antenn och besiktning av oljecistern

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
0	Styrelsen har undersökt kostnaden för underhåll av fasad. Föreningen bedöms behöva spara några år för att kunna genomföra åtgärden, varför andra större underhållsutgifter har minimerats under året. När åtgärd runt fasad kommer genomföras ej bestämt.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-01-01 med 1,9 procent.

Från januari 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 1.85% på grund av ökande tomträttsavgäld.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 18 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 20 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Serviceavtal bergvärmepump och Vi värmer Sverige AB elpanna	
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband	Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett:

- Ny switch och högre hastighet bredband (700-1000 Mbit/s)
- Organiserat utrymme trapp 72 med hyllor och upphängning för trädgårdssaker, inköp ny slangvagn
- Systematiskt brandskyddsarbete med inköp av nya brandsläckare, kommunicerade brandvarnare och uppskyltning
- Ny energideklaration genomförd
- Sänkt avgift sophämtning
- Reparation bergvärmepump, bytt ett styrkort bergvärmepump (mars)
- Höjt hyra hyresrätt 2021
- Nytt överskåp i snickerirum och byggt en barnvagnshylla för förvaring i två nivåer
- Genomfört höst- och vårstädning med medlemmar

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	609	598	598	592
Resultat efter fin. poster (tkr)	90	185	71	98
Soliditet (%)	81,5	81,7	81,5	79,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 244 187	872 158	152 181	381 927	184 846	12 835 299
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			43 200	-43 200		
Balanseras i ny räkning				184 846	-184 846	
Årets resultat					89 893	89 892
Belopp vid årets utgång	11 244 187	872 158	195 381	523 573	89 893	12 925 191

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	523 573
Årets resultat	89 892
Totalt	613 465
Avsättning till yttre fond	43 200
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	570 265
Summa	613 465

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	609 038	597 684
Övriga rörelseintäkter	3	6 097	2 501
Summa rörelseintäkter		615 135	600 185
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-431 122	-315 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 828	-69 632
Summa rörelsekostnader		-494 950	-385 112
Rörelseresultat		120 185	215 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 293	-30 274
Summa finansiella poster		-30 293	-30 227
Resultat efter finansiella poster		89 892	184 846
Resultat före skatt		89 892	184 846
Årets resultat		89 893	184 846

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 728 205	14 789 489
Inventarier, maskiner och installationer	6	10 370	12 914
Summa materiella anläggningstillgångar		14 738 575	14 802 403
Summa anläggningstillgångar		14 738 575	14 802 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 058	4 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 698	21 400
Summa kortfristiga fordringar		31 756	25 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 080 925	890 800
Summa kassa och bank		1 080 925	890 800
Summa omsättningstillgångar		1 112 681	916 375
SUMMA TILLGÅNGAR		15 851 256	15 718 778

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 116 345	12 116 345
Fond för yttre underhåll		195 381	152 181
Summa bundet eget kapital		12 311 726	12 268 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		523 573	381 927
Årets resultat		89 893	184 846
Summa fritt eget kapital		613 466	566 773
Summa eget kapital		12 925 192	12 835 299
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 800 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		11 084	6 183
Skatteskulder		1 880	1 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 100	75 682
Summa kortfristiga skulder		126 064	83 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 851 256	15 718 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd 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

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	529 066	519 198
Hyror	79 973	78 486
	609 038	597 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 937	2 405
Övrigt	160	96
Summa	6 097	2 501

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	193	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 760	3 075
Trädgårdsskötsel	-	967
Reparationer	10 850	7 397
El	180 206	84 032
Vatten	23 991	21 099
Sophämtning	7 237	7 954
Försäkringspremie	13 175	17 207
Tomträttsavgäld	88 050	78 175
Fastighetsavgift bostäder	20 426	20 006
Övriga fastighetskostnader	3 872	6 843
Kabel-tv/Bredband/IT	26 637	27 924
Förvaltningsarvode ekonomi	24 416	31 381
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 258	4 203
Panter och överlåtelse	5 951	591
Övriga externa tjänster	4 100	4 626
	431 122	315 480
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	431 122	315 480

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 670 454	5 670 454
-Ombyggnad	4 432 417	4 432 417
-Byggnadsinventarier	215 250	215 250
-Mark	5 234 266	5 234 266
	15 552 387	15 552 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-762 898	-701 234
-Årets avskrivning enligt plan	-62 484	-61 664
	-825 382	-762 898
Redovisat värde vid årets slut	14 727 005	14 789 489
Taxeringsvärde		
Byggnader	6 600 000	6 600 000
Mark	7 800 000	7 800 000
	14 400 000	14 400 000
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	-	-
	14 400 000	14 400 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 673	91 673
	91 673	91 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 759	-70 411
-Årets avskrivning enligt plan	-1 344	-7 968
	-80 103	-78 379
Redovisat värde vid årets slut	11 570	13 294

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	279 916	281 166
Avräkningskonto Fastighetsägarna	801 009	609 634
Summa	1 080 925	890 800

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank		1,04%	1 900 000		1 900 000
Swedbank		1,13%	900 000		900 000
			2 800 000		2 800 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 300 000
Summa ställda säkerheter	4 300 000	4 300 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 - -

Rikard Sandstedt
Ordförande

Joel Foo
Ledamot

Patrick Peignaud
Ledamot

Maja Henriksson
Ledamot

Carl Hellberg Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - -

Madeleine Grem Nielsen
Förtroendevald revisor

Underskrifter

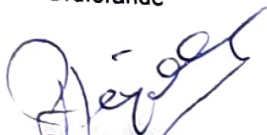
Stockholm 2022 - 04 - 23



Rikard Sandstedt
Ordförande



Joel Foo
Ledamot



Patrick Peignaud
Ledamot

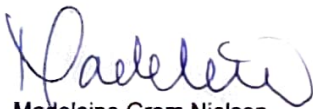


Maja Henriksson
Ledamot



Carl Hellberg Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 04 - 24



Madeleine Grem Nielsen
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Raderkniven 2, Stockholm; 769601-9566.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Raderkniven 2 för föreningens verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd samt BFNAR 2009:1 och 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/4-2022


Madeleine Grem-Nielsen