

Brf Kniven 21

Org.nr: 716402-7612

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kniven 21, organisationsnummer 716402-7612, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kniven 21 i Katarina församling och omfattar idag 30 bostadsrättslägenheter och tre hyreslokaler.

Bakgrund

Husen runt Blekingetäppan byggdes mellan åren 1929 och 1931. Vårt hus är byggt 1929 och byggherre och byggmästare var JO Johansson. Arkitekt var T. Sellman. Vårt kvarter och även andra kvarter i vår del av Södermalm byggdes enligt stadsarkitekten Per Olof Hallmans stadsplaner, som utmärktes av storgårdar, oregelbundna gator och kvarter. Per Olof Hallman är ansedd av många som Stockholms störste stadsplanerare i modern tid. Hans planer inspirerar ännu idag arkitekter och stadsplanerare. Han är också upphovsman till bl.a. stadsdelarna Lärkstaden, Röda Bergen och Blecktornsparken.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1982

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Föreningen förvärvade fastigheten år 1985

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningens fastighetsförsäkring, med ansvarsförsäkring för styrelsen, är tecknad i Brandkontoret. Försäkringen innehåller även ett moment om sanering av skadedjur.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls

På stämman deltog medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om

Styrelse

Ordförande	Peter Merkert
Ledamot	Eva Fohlstedt
Ledamot	Jonas Elfström
Ledamot	Andreas Nordell
Suppleant	Felix Lindberg

Sedan den ordinarie årsstämma har styrelsen haft 9 protokollförda möten. Till det kommer ett antal informella möten.

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	PROJF Consulting AB

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsearvoden

Vid årsstämman beslöts att styrelsen hade 30 000 kronor att disponera för arvoden.

Medlemsaktiviteter

Föreningen kallade till en höststädning under år 2021.

Medlemskap

Föreningen har under året varit medlem av Stockholms Fastighetsägarförening.

Lokalhyresgäster

Föreningens lokalhyresgäster har under perioden varit:

- Dako AB. Lokalen omfattar 128 m2 i gatuplanet. Avtalet löper till 31/12 2022
- Folkform Sweden AB. Lokalen omfattar 71 m2 i gatuplanet. Avtalet löper till 31/12 2024.
- Mega Guld AB. Avtalet löper till den 31/12 2022.

Ovanstående tre lokalhyresgäster har nio månaders uppsägningstid.

Information om fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 44 561 000 kronor varav 30 781 000 kronor avser mark. Bostadsarean är 1255 m² och lokalarean är 283 m².

Fastighetsbeteckning: Kniven 21, Södermalm, Stockholms kommun

Nybyggnadsår: 1929

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	24	804
2 rok	5	355
3 rok	0	0
4 rok	1	96
Summa	30	1 255
Totalt antal bostadslägenheter:		30

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	283
Totalt antal lokaler:		3
Totalyta (m²):		1 538

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Fastighetsskötsel/städ	TEKAB, Städning utförs av Rena Standard AB
Sophämtning	Stockholms Renhållningsförvaltning. Avtalet omfattar hä
Service av fastighetsnät	Tele2 AB
Service av datanät	Telenor
Service av hiss	Hiss och Elteknik AB
Teknisk förvaltning	De löpande tekniska förvaltningsuppgifterna, bl.a. gäller

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2018-03-28

Underhållsplanens tidshorisont: 19 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året renoverades föreningens fönster i samtliga lägenheter och lokaler. Arbetet utfördes av Strandåker Måleri AB. Föreningen bytte även ut undercentralen för fjärrvärme i fastigheten. Arbetet utfördes under ledning av stockholm exergi. I övrigt har normalt löpande underhåll utförts på fastigheten.

Årsavgifter

Den årsavgift föreningens tar ut för att täcka föreningens nettokostnader har fram till 31/12 2021, i snitt, legat på 596 kronor per kvadratmeter. Inga avgiftshöjningar har beslutats under 2021.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtits.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

30 bostadsrätter

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

Nettoomsättning, tkr	1 133	1 163	1 182	1 170
Årsavgifter, tkr	754	748	753	748
Resultat efter finansiella poster, tkr	-619	176	175	-426
Soliditet ¹ , %	57	61	60	59

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	2	2	2	2
--------------------	---	---	---	---

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 836 888	4 018 879	300 260	-3 532 688	175 901	4 799 240
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				-220 000		-220 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			220 000			220 000
Balanseras i ny räkning				175 901	-175 901	0
Årets resultat					-619 146	-619 146
Belopp vid årets utgång	3 836 888	4 018 879	520 260	-3 576 787	-619 146	4 180 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 576 787
Årets resultat	-619 146
Totalt	-4 195 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	195 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-520 260
Balanseras i ny räkning	-3 870 673
Totalt	-4 195 933

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 133 209	1 162 728
Övriga rörelseintäkter	3	4 577	13 183
Summa Rörelseintäkter		1 137 786	1 175 911
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 357 068	-658 202
Administration och förvaltning	5	-156 117	-168 225
Personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar		-147 273	-72 735
Summa Rörelsekostnader		-1 699 884	-938 588
RÖELSERESULTAT		-562 098	237 323
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 048	-61 422
Summa Finansiella poster		-57 048	-61 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-619 146	175 901
RESULTAT FÖRE SKATT		-619 146	175 901
ÅRETS RESULTAT		-619 146	175 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 632 654	6 705 389
Inventarier, verktyg och installationer	8	298 150	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 930 804	6 705 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 930 804	6 705 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		96 535	17 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 999	24 820
Summa kortfristiga fordringar		138 534	42 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		241 357	1 136 805
Summa kassa och bank		241 357	1 136 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		379 891	1 179 585
SUMMA TILLGÅNGAR		7 310 695	7 884 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 855 767	7 855 767
Fond för yttre underhåll		520 260	300 260
Summa bundet eget kapital		8 376 027	8 156 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 576 787	-3 532 688
Årets resultat		-619 146	175 901
Summa fritt eget kapital		-4 195 933	-3 356 787
SUMMA EGET KAPITAL		4 180 094	4 799 240
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 850 000	2 850 000
Leverantörsskulder		103 448	47 003
Skatteskulder		9 481	21 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 672	167 278
Summa kortfristiga skulder		3 130 601	3 085 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 310 695	7 884 974

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3% av byggnads- eller anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjande perioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
Inventarier, verktyg och installationer	5	20

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2021	2020
Bostäder	748 153	748 153
Balkongavgifter	6 210	0
	754 363	748 153

Hysesintäkter

	2021	2020
Lokaler	334 456	316 194
Kabel-TV	44 340	44 340
	378 796	360 534

Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	49	54 042
Totalt nettoomsättning	1 133 208	1 162 728

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	4 577	13 183
Totalt övriga rörelseintäkter	4 577	13 183

Avser andrahandsuthyrning

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	30 027	21 150
Uppvärmning	267 410	237 290
Vatten och avlopp	60 003	48 143
Sophämtning	35 120	27 602
	392 560	334 185
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	1 388	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	49 200	49 200
Fastighetsstäd	22 150	23 400
Trädgårdsskötsel	30 374	0
	101 724	72 600
Distribuerade servicetjänster		
TV	9 129	9 097
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	27 743	27 006
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 380	96 480
	125 123	123 486
Reparationer		
Reparationer	110 559	87 775
Portar och lås	31 331	0
Hiss	7 548	16 059
	149 438	103 834
Underhåll		
Underhåll	577 706	15 000
Totalt operativ drift och underhåll	1 357 068	658 202

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	44 612	44 349
Extra ekonomisk förvaltning	5 375	0
	49 987	44 349
Revision		
Revisionsarvode	12 500	9 375
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	59 400	60 646
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 825	9 974
Konsultarvode	0	11 813
Bankkostnader	4 743	4 054
Övriga kostnader	11 628	22 830
	29 196	48 671
Totalt administration och förvaltning	156 117	168 225

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
	39 426	39 426
Totalt personalkostnader	39 426	39 426

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 273 477	7 273 477
Anskaffningsvärde mark	1 607 066	1 607 066
Utgående anskaffningsvärden	8 880 543	8 880 543
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 175 154	- 2 102 419
Årets avskrivningar	- 72 735	- 72 735
Utgående avskrivningar	-2 247 889	-2 175 154
Utgående redovisat värde	6 632 654	6 705 389
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 780 000	13 780 000
Taxeringsvärde mark	30 781 000	30 781 000
	44 561 000	44 561 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	372 688	0
Utgående anskaffningsvärden	372 688	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 74 538	- 0
Utgående avskrivningar	-74 538	0
Utgående redovisat värde	298 150	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek 148223	2022-03-22	1,25 %	600 000	600 000
Stadshypotek 260996	2022-03-09	1,25 %	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek 868477	2022-01-26	1,25 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 850 000	2 850 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 850 000 0	-2 850 000 0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 350 000	3 350 000
Summa:	3 350 000	3 350 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2022

Peter Merkert
Ordförande

Eva Fohlstedt
Ledamot

Jonas Elfström
Ledamot

Andreas Nordell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

PROJF Consulting AB

Jan-Erik Forsberg