



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1
januari 2020 till och med den 31 december 2020. *M*

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m2 och innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden var oförändrad under 2020. Från och med 2021 höjs tomträttsavgälden stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031. Höjningen är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete vilket lett till oförändrad avgift även för 2021.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad. Två av lägenheter har föreningen tillskapat genom att omvandla tvättstugor i föreningen.

Föreningen har också tillskapat en ny affärslokal av tidigare biytor på ca 150 kvm. Totalt har föreningen därmed sju affärslokaler, samtliga uthyrda.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2-14 i Hammarby Sjöstad.

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portar, samt ett cykelrum för långtidsförvaring i källaren.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 ladd-platser) och 1 MC-plats¹.
- Gemensam terrass
- Ett antal förråd för uthyrning. Fem av dem är omvandlade efter att tidigare ha rymt behållare till den nedlagda sopsugen. Samtliga är uthyrda utom en som används för långtidsförvaring av cyklar.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats. 

Årsredovisning 2020

• • •

Inteckningar

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2020, 255 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 11 har överlåtits och 8 lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2020:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2020:

Ordinarie: Anita Gullman, Hammarby Allé 111

Valberedning för verksamhetsåret 2020/2021

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande
Ingemar Ode, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 12 maj 2020 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till följd av den rådande pandemin hölls stämman digitalt. Till stämman hade 49 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 34 röstberättigade medlemmar varav 1 fysiskt i lokalen och 33 anslutna digitalt.

Styrelsen

Den nya styrelse som valdes vid årsstämmen 12 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson
Håkan Söder
Tina Köhler
Shamil Matourin
Pär Björk
Niklas Wahlstein

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Vice kassör
Ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer.

Styrelsen har under 2020 haft 17 protokollförda styrelsemöten (varav två med skriftligt förfarande, så kallat, per capsulam). Utöver det ett stort antal arbetsmöten i mindre grupper. 

Mycket av styrelsens arbete går till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att dela upp arbetet i olika ansvarsområden.

Till följd av rådande pandemi har styrelsens arbete sett annorlunda ut än under tidigare år. Styrelsemöten och en del av arbetsgruppsmötena har behövt bedrivas digitalt.

Information

Styrelsen arbetar för en så transparent och tydlig kommunikation och information som möjligt både gentemot medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare men också gentemot vår omvärld. Vi arbetar därför ständigt med förbättringar. En tydlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas och besvaras dagligen via styrelsens e-postlåda, styrelsen@knallen1.se. Informationen fördelas till den ansvarige för respektive område som ansvarar för att svara.

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post ungefär en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna. Under året har 10 nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

Hemsida

Föreningens hemsida www.knallen1.se försöker styrelsen hålla aktuell genom kontinuerlig uppdatering med bl.a. nyheter som är viktiga mellan nyhetsbreven. Händer något i föreningen ska man i första hand finna informationen via hemsidan. Aktuella händelser mellan medlemsbreven läggs ut som nyheter på hemsidan.

Hemsidan innehåller bl.a. nyheter, senaste samt tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, miljöarbete, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar, men även mäklare ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till genom att skriva och be om det till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även det kommande tunnelbanebygget mm.

Härigenom gör man också bokningar av gemensamhetslokal, gästlägenhet eller någon av våra två tvättstugor. Det är också via hemsidan man kan göra felanmälan och komma åt uppgifter till våra förvaltare.

Årsredovisning 2020



Förvaltning

Föreningen har under 2020 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	Clean Step
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang, Automatic Alarm
Revisor	Conseil Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internetleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	NRSE
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Stockholms trädgårdstjänst
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020

Bättringsmålning

För att inte få stora framtida underhållskostnader genomfördes smärre bättringsmålningar (inoljning) av portar och fönsterpartier. Även terrassgolv oljades.

Cykelrensning

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar mm. Cyklar skänktes till idéell verksamhet för reparation och vidareförsäljning.

Affärslokalerna

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och restaurangen har under året bytt ägare. Rådande pandemi har också påverkat verksamheten bl.a. genom att vi för affärsinnehavare fått söka statligt hyresstöd. M

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad även detta år trots att ingen avgiftsökning har skett sedan 2015. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp, omförhandla avtal och att söka nya möjliga intäkter. Föreningens kassa har fortsatt att stärkas genom minskade kostnader och ökande intäkter.

Ett tio-årigt lån löpte ut vid halvårsskiftet, samtidigt omförhandlade styrelsen samtliga lån och tecknade ett tre-månaders (obundet) lån som är knutet till Stibor. Stibor är en ränta som normalt används bl.a. för lån mellan banker. Vi har tecknat lånen till Stibor + 0.32%. Det innebär att vi under andra halvåret 2020 hade vårt lån till en ränta på 0,32% då Stibor under andra halvåret låg under 0.

Styrelsen har fattat ett beslut om att klara en räntekostnad på 4% och att amortera eller investera i föreningen för mellanskillnaden. Det har lett till att vårt lån har amorterats av med 4,5 miljoner kronor under året.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbetet med att både se över möjliga kostnadsänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Trädgård

Föreningen har köpt in och installerat ny belysning på gården, dels nya pollare och dels markbelysning mot träden.

Samverkan med den nya entreprenören för trädgårdsarbete har inte varit till belåtenhet varför de sagts upp inför kommande år.

Trädgårdsgruppen har åter gjort stora insatser genom underhåll och plantering av våra rabatter och utveckling av gårdens flera skilda ytor.

Fasadförbättring och balkongmålning

Under föregående år gjordes en fasad-besiktning inför byggande av tunnelbana under vårt hus. I stället för firmor som reparerar genom att bygga ställningar runt huset valde vi att reparationerna skulle ske med hjälp av hantverkare som firade sig upp och ner för fasaderna med hjälp av rep. Detta var både kostnadseffektivt och snabbare än arbete med ställningar.

Styrelsen beslutade samtidigt att samtliga balkongkanter som med åren blivit missfärgade till följd av tillväxt av alger, skulle målas om. Balkongkanterna rengjordes, algmedel lades på varefter kanten målades vit igen.

Pågående pandemi av viruset Covid-19

Vi har under året haft förhandlingar med några affärsinnehavare och reducerat hyran för att kunna söka statligt stöd för affärsinnehavare. Lyckligtvis har våra affärsinnehavare hittills klarat sig genom den fortsatt rådande pandemin.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'K', and 'A']

Årsredovisning 2020

• • •

Långsiktiga konsekvenser är svåra att bedöma och hur det riskerar att påverka föreningens framtida utveckling.

Vi har också stängt gemensamhetslokalen.

Vi kan i dagsläget inte bedöma de slutliga effekterna av Covid-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 221	15 018	14 661	14 655	14 810
Balansomslutning	502 122	509 638	522 309	524 879	526 535
Soliditet (%)	74,98	74,28	73,34	72,77	73,07
Kassalikviditet (%)	5,23	242,00	257,00	137,00	170,00
Snittränta (%)	1,11	1,61	1,97	2,49	2,49
Årsavgift, kr/kvm					
bostadsrättsyta	689	689	689	689	689
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	9 433	9 776	10 483	10 742	10 754
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	106	163	208	268	268
Värme, kr/kvm totalyta	62	70	77	118	119
El, kr/kvm totalyta	41	50	47	27	27
Vatten, kr/kvm totalyta	23	21	19	22	20

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 070 434	7 844 316	6 953 535	-44 596 202	-3 716 095
Disposition av föregående års resultat:				-3 716 095	3 716 095
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-404 855	404 855	
Årets resultat					-3 113 918
Belopp vid årets utgång	412 070 434	7 844 316	7 875 100	-49 233 862	-3 113 918

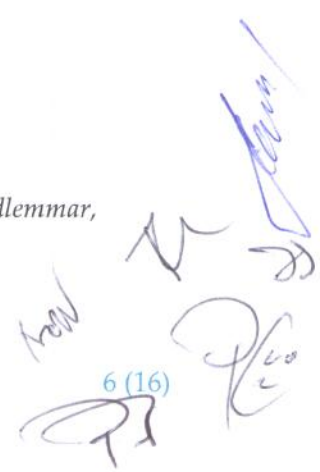
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 233 862
årets förlust	-3 113 918
	-52 347 780

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-1 045 336
i ny räkning överföres	-52 628 864
	-52 347 780

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare. 



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter och hyror	2	14 967 084	14 756 170
Övriga rörelseintäkter	3	253 799	262 063
		15 220 883	15 018 233
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-891 469	-1 046 892
Reparationer	5	-866 251	-952 451
Planerat underhåll		-1 045 336	-404 855
Taxebundna kostnader	6	-2 383 682	-2 652 442
Övriga driftskostnader	7	-2 349 329	-2 348 933
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-514 936	-505 368
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-373 383	-293 382
Arvoden och sociala avgifter	10	-418 045	-417 053
Avskrivningar		-8 109 877	-7 983 410
		-16 952 308	-16 604 786
Rörelseresultat		-1 731 425	-1 586 553
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 952	11 563
Räntekostnader		-1 388 445	-2 141 105
		-1 382 493	-2 129 542
Årets resultat		-3 113 918	-3 716 095

7 (16)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kron", "H", "J", "R", and "K".

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

495 428 215

503 379 258

Inventarier

12

144 484

303 318

495 572 699

503 682 576

Summa anläggningstillgångar

495 572 699

503 682 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

69 981

83 663

Övriga fordringar

31 488

31 681

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

773 841

856 538

875 310

971 882

Kassa och bank

5 673 917

4 983 392

Summa omsättningstillgångar

6 549 227

5 955 274

SUMMA TILLGÅNGAR

502 121 926

509 637 850

M

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

412 070 434

412 070 434

Upplåtelseavgifter

7 844 316

7 844 316

Fond för yttre underhåll

7 875 100

6 953 535

427 789 850

426 868 285

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-49 233 862

-44 596 202

Årets resultat

-3 113 918

-3 716 095

-52 347 780

-48 312 297

Summa eget kapital

375 442 070

378 555 988

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 17

0

126 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

123 500 000

2 000 000

Depositioner

572 714

572 714

Leverantörsskulder

394 744

406 582

Skatteskulder

48 910

39 342

Övriga kortfristiga skulder

136 071

140 292

Förskottsbetalda avgifter och hyror

1 384 901

1 129 348

Upplupna kostnader

16

642 516

793 584

Summa kortfristiga skulder

126 679 856

5 081 862

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

502 121 926

509 637 850

Handwritten signature

Handwritten signatures and notes:
Now to
Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 113 918

-3 716 095

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 109 877

7 983 410

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 995 959

4 267 315

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

96 572

-107 910

Förändring av kortfristiga skulder

97 994

300 313

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 190 525

4 459 718

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 691 839

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 691 839

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-4 500 000

-9 250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 500 000

-9 250 000

Årets kassaflöde

690 525

-6 482 121

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 983 392

11 465 513

Likvida medel vid årets slut

5 673 917

4 983 392

NA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	9 022 236	9 019 505
Hysesintäkter bostäder	2 289 407	2 255 052
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	2 548 842	2 347 374
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 106 600	1 134 240
	14 967 085	14 756 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fastighetsskatt	57 980	54 818
Övriga avgifter enligt stadgarna (pant-, överlåtelse-, andrahands uthyrning)	33 465	34 117
Fakturerade kostnader	75 070	76 072
Gästlägenhet / lokal	45 400	77 150
Diverse övriga intäkter	41 884	19 906
	253 799	262 063

Not 4 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	193 892	192 756
Markskötsel	105 866	139 893
Myndighetskrav (SBA, OVK.)	0	10 320
Städning och mattbyten	411 799	393 603
Snöröjning och halkbekämpning	27 726	76 451
Förbrukningsmaterial	45 565	103 482
Jour, bevakning, utryckning	18 470	21 258
Serviceavtal och besiktningar	88 152	109 130
	891 470	1 046 893

Not 5 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	287 152	364 031
Reparation hissar	223 594	239 698
Reparation tvättstuga	16 213	28 499
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	27 520	40 698
Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer	227 511	173 421
Reparation nycklar och låssystem	30 099	46 763
Reparation byggnad utvändig	34 245	50 436
Reparation av markanläggningar	13 322	3 114
Reparation garage	3 734	2 284
Skadegörelse och klottersanering	2 860	3 507
	866 250	952 451

Not 6 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El	710 265	873 865
Uppvärmning	1 079 073	1 222 215
Vatten och avlopp	396 839	374 184
Sophämtning	197 505	182 178
	2 383 682	2 652 442

Not 7 Övriga driftskostnader

	2020	2019
Försäkringar	172 146	185 797
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Kabel TV och bredband	273 183	259 136
	2 349 329	2 348 933

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 429 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärde.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2020	2019
Möteskostnader, årsstämma, mm	23 548	32 496
Telefon	32 420	30 922
Revision *	40 757	39 573
Förvaltning	158 621	147 618
Konsultarvoden	42 438	14 712
Medlemsavgift branschorganisationer	25 892	19 076
Lokaladministration	6 176	0
Energideklaration	12 351	0
Uppdatering UH-plan	5 625	0
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	25 554	8 985
	373 382	293 382

* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Arvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvode	322 000	318 100
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	84 045	86 953
	418 045	417 053

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	554 819 965	548 421 896
Inköp	0	1 691 839
Omföring från pågående byggnation	0	4 706 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	554 819 965	554 819 965
Ingående avskrivningar	-51 440 706	-43 631 975
Årets avskrivningar	-7 951 044	-7 808 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 391 750	-51 440 706
Utgående redovisat värde	495 428 215	503 379 259
Taxeringsvärden byggnader	269 600 000	269 600 000
Taxeringsvärden mark	290 600 000	290 600 000
	560 200 000	560 200 000

I anskaffningsvärde ingår rättigheter till mark med 80 772 351 kr.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 537 147	1 537 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 537 147	1 537 147
Ingående avskrivningar	-1 233 829	-1 059 150
Årets avskrivningar	-158 834	-174 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 392 663	-1 233 829
Utgående redovisat värde	144 484	303 318

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	54 040	53 934
Försäkring	102 446	98 970
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
El	0	101 660
Ekonomisk förvaltning	36 280	35 616
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 790	9 590
Övriga förutbetalda serviceavtal	9 511	9 846
Upplupna fakturor garagesamfällighet	44 549	37 244
Upplupna hyresintäkter	26 675	0
Upplupen gästlägenhet / lokal	12 950	26 750
Övriga upplupna intäkter	1 600	6 928
	773 841	856 538

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vi förfall.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	--	-----	0	42 000 000
Stadshypotek	--	-----	0	40 500 000
Nordea	0,220	2021-06-29	41 500 000	45 500 000
Nordea	0,220	2021-06-29	40 000 000	0
Nordea	0,224	2021-06-30	42 000 000	0
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-2 000 000	-2 000 000
Avgår kortfristig del (lån som förfaller inom ett år)			-121 500 000	0
			0	126 000 000

Not 16 Upplupna kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	33 973	289 592
Revision	40 000	40 000
El	76 354	4 363
Uppvärmning	128 775	126 711
Arvode	187 850	187 850
Sociala avgifter	59 000	59 000
Reparationer	38 930	0
Vatten	34 757	31 615
Sophämtning	21 753	33 627
Städning	21 123	20 826
	642 515	793 584

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 15 (16) written in blue.

Not 17 Ställda säkerheter

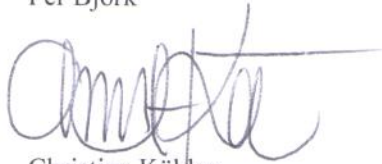
Fastighetsinteckning

2020-12-31	2019-12-31
165 000 000	165 000 000
165 000 000	165 000 000

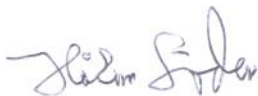
Stockholm, 31 mars 2021



Per Björk



Christina Köhler



Håkan Söder



Peter Karlsson



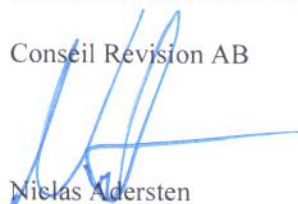
Shamil Matourin



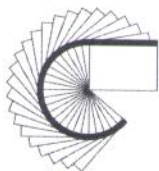
Niklas Wahlstein

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/4 - 2021

Conseil Revision AB



Niklas Adersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knallen 1

Org.nr. 769617-2787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knallen 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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 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 osäkerhetsfaktor 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 eventuella fulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knallen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

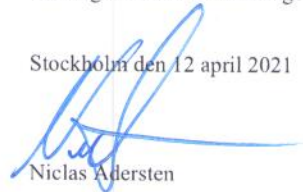
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

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

Stockholm den 12 april 2021



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor