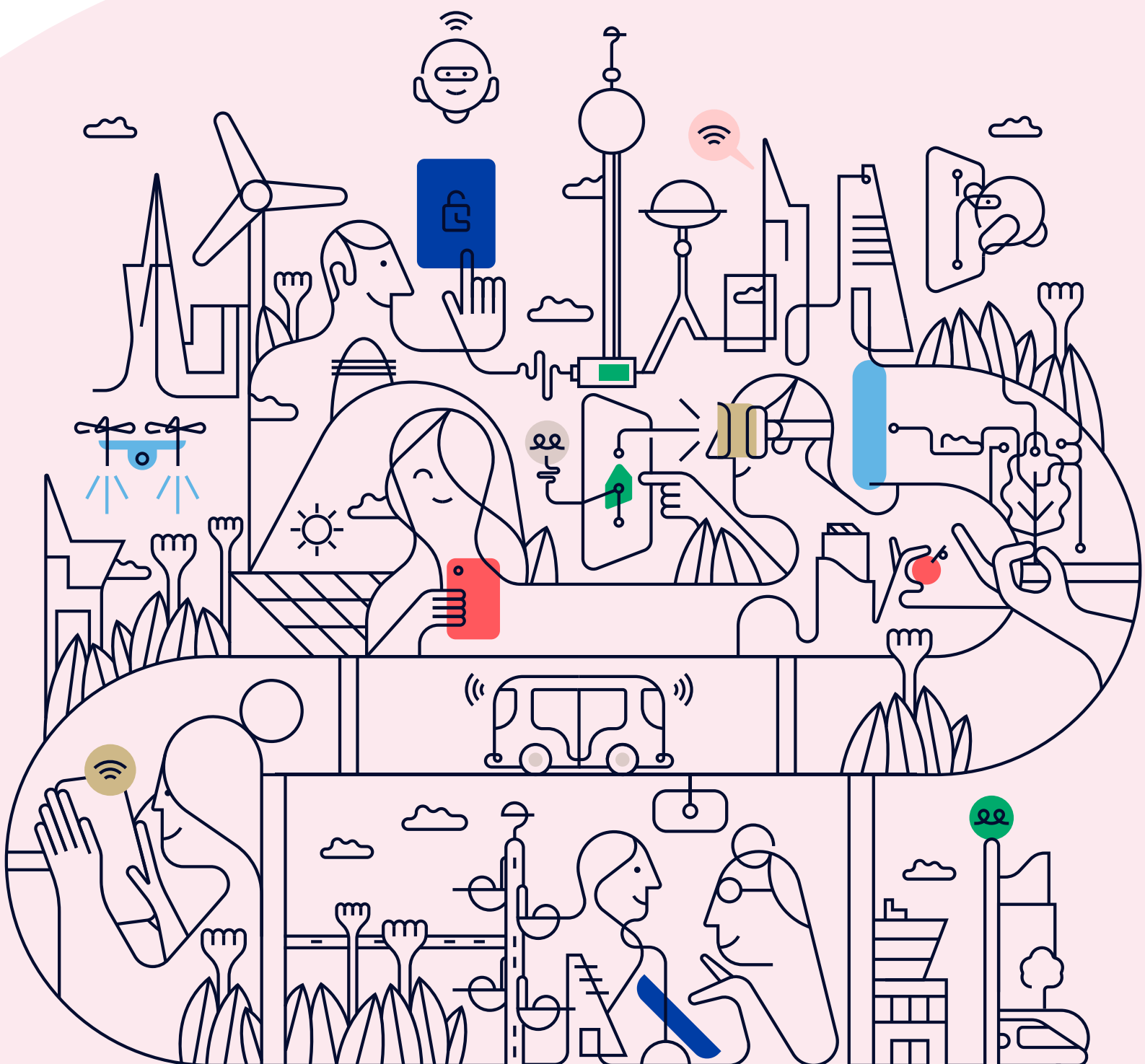




Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppen 12

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KNOPPEN 12	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsbo

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 548 kvm och 4 lokaler om 185 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Åke Täfvander	Ordförande
Jenny Karin Jarl	Medlemsansvarig
Jesper Wallin	Fastighetsansvarig
Julian Lundberg	Ekonomiansvarig
Oskar Åberg	Registeransvarig
Christian Bernard Sidemo	Suppleant
Malcom Andreas K Von Sivers Hage	Suppleant
Sebastian Ramtin J Ghannad Ghorsi	Suppleant

Valberedning

Jenny Wahlberg, Sara Jacobsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i föreningen

Revisorer

Sebastian Lennevi Auktoriserad revisor We Audit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Ommålning vindskontor och korridorer
- 2011** ● Målning trapphus, entréer, lägenhetsdörrar Fle 91-93, Fridhemsg 37-39
Ny undercentral för fjärrvärme
- 2014** ● Byte av termostater med självreglage i samtliga lägenheter och lokaler
Stamspolning
Montering snörasskydd
- 2015** ● Byte av tre tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- 2016** ● Installation bredband 700-1000 mbit/s i lägenheter och hyreslokaler
- 2018-2019** ● Fönsterrenovering butiker - Samtliga butiksfasonger har renoverats och försetts med isolerglas.
Dörrar och snickerier har målats, rötskadat trä i karmar har bytts.
Fönsterbyte - Byte av fastighetens samtliga fönster, vilket innebar att tvåglas-fönstren byttes mot moderna isolerglas. Fönstren har också fått ett mer tidstypiskt utförande.
- 2019** ● Byte av stora portalporten Fleminggatan 93 som har försetts med portautomatik.
- 2020** ● Hissmodernisering Fleminggatan 91 - Byte av drivmekanik och sensorer, ny hisskorg med säkerhetsdörr. Insidan av hissen har försetts med ett mer tidstypiskt utseende.
- 2020-2021** ● Taksäkerhet - Installation av nya taksäkerhetsstegar, säkerhetsvagnar.
- 2021** ● Byte av kallmangel tvättstugan
- 2021-2022** ● Nytt digitalt inpasseringssystem, dörrarna försedda med dörrautomatik till tvättstuga, matavfall, restavfall, återvinning fraktioner
Digitalt bokningssystem för tvättstugan, innergården, hobbyrum, förstärkning inbrottskydd
källardörrar
- 2022** ● Hissmodernisering Fridhemsgatan 39 - Byte av drivmekanik och sensorer, ny hisskorg med säkerhetsdörr. Insidan av hissen har försetts med ett mer tidstypiskt utseende.
Stamspolning avloppsstammar i samtliga lägenheter, lokaler och dagvattenbrunnar
Nytt frontparti glasparti, ny entrédörr hyreslokal 041

- 2022** ● Ny entrédörr och renovering av toalett hyreslokal 042
Nya tryckstyrda energisnåla mekaniska frånluftsfläktar på taket.
- 2023** ● Hissmodernisering Fridhemsgatan 37 - Byte av drivmekanik, sensorer, ny hisskorg med ny inredning och invändig säkerhetsdörr
OVK- besiktning godkänd. Rensning av fastighetens samtliga frånluftskanaler. Injustering av ventilationsdon för korrekt flöde i samtliga lägenheter och lokaler..
- 2024** ● Ny entrédörr, entréparti hyreslokal 040
Installation luftreningsaggregat i miljörum för restavfall, matavfall
- 2025** ● Energieffektivisering fastighetens vindsbjälklag tilläggsisolering med 50 cm lösull.
Underhållsmålning, i källarutrymmen, cykelförråd, hobbyrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Energieffektivisering Värmeoptimering installation digital temperaturmätning i lägenheterna
Energieffektivisering IMD gemensam el
Underhållsmålning källardörrar från gården
Underhållsmålning takplåt
Golvläggning av plastgolv i källarförråd
- 2027** ● Energieffektivisering IMD installation vattenmätare i lägenheterna
- 2028** ● Avloppsstammar stamspolning
Dagvattenbrunnar, slamspolning
- 2029** ● OVK-besiktning
Ventilation, kanalrensning
- 2030** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Abonnemang hisstelefon

Återvinning, källsortering

Bredband

Brf Knoppen 12 medlem branschorganisation

Digital låsmekanik, inpasseringssystem entrèr bokningssystem
tvättstuga och lokaler.

Domänleverantör Brf knoppen12.se

Ekonomisk förvaltning

Elförbrukning

Elnätsdistributör

Entrémattor

Fibernät

Fjärrvärme

Google Workspace Business e-postadresser styrelsen

Hiss - serviceavtal

Kabel-TV basutbud

Lägenhetsförteckning, pantsättning

Långivare

Skadedyrsavtal

Snöskottning tak avropsavtal

Teknisk förvaltning

Trappstädning

Tvättstugan serviceavtal

Vatten & Avlopp , restavfall, matavfall

TeliaSonera AB

Casab City Avfallsservice AB

Ownit AB

Bostadsrätterna

CLS Elektronikservice AB

WBS Wireless Business Solutions
AB

SBC Sveriges

BostadsrättsCentrum AB

Vattenfall AB

Ellevio AB

Elis Textilservice AB

Stokab

Stockholm Exergy

Google

S:t Erik Hiss AB

Tele 2 Sverige AB

SBC Sveriges

BostadsrättsCentrum AB

Skandinaviska Enskilda Banken

Anticimex

WM Tak

POS Konsult & Fastighetsvård AB

Optimal trappstädning AB

Söderkyl AB

Stockholm vatten och avlopp SVOA

Övrig verksamhetsinformation

Brf Knoppen 12 har fyra lokalhyresgäster som har hyresavtal på tre år.

Pop Troll Hyrestid 2025-06-01--2028-05-31

Tekniker 91 Hyrestid 2026-01-01--2028-12-31

Vita Apertivo Hyrestid 2023-09-14--2026-09-30

Frisersalong N Hyrestid 2024-06-01--2027-05-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 5%. Föreningen har inte höjt avgiften sedan 1998. Föreningen har sänkt avgiften med 10% 2ggr och en gång med 3 %. Förening har under verksamhetsåret 2025 övergått till redovisningssystemet K3 som är ett lagkrav, vilket har medfört att avskrivningsplanen av fastigheten har ökat i bokslutet. Föreningens rörliga låneräntor på fastigheten har under året utvecklats positivt med anledning att riksbanken sänkt styrräntan vid flera tillfällen som minskat föreningens räntekostnader.

Förändringar i avtal

S:t Erik Hiss nytt serviceavtal.

Optimal städ nytt avtal trappstädning.

Hyresavtal lägenhet 5 hyreshöjning 2026 8%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört gemensamma aktiviteter som vår- och höststädning och adventsmingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 372 326	2 282 372	2 197 611	2 098 697
Resultat efter fin. poster	560	114 496	-676 628	-886 887
Soliditet (%)	50	50	49	48
Yttre fond	436 234	294 858	590 559	295 701
Taxeringsvärde	121 380 000	122 500 000	122 500 000	122 500 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	625	625	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	66,5	68,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 826	2 826	2 826	3 225
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 597	2 597	2 597	2 963
Sparande / kvm totalyta, kr	227	220	134	26
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	23	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	188	167	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	252	221	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	4,20	3,68	-
Räntekänslighet (%)	4,31	4,52	4,52	-

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	5 714 000	-	-	5 714 000
Upplåtelseavgifter	7 582 348	-	-	7 582 348
Fond, yttre underhåll	294 858	-153 482	294 858	436 234
Balkongfond	140 188		10 284	150 472
Kapitaltillskott	501 112	-	-	501 112
Egna bostadsrätter	-97 084	-	-	-97 084
Balanserat resultat	-6 755 191	267 978	-294 858	-6 782 071
Årets resultat	114 496	-114 496	560	560
Eget kapital	7 494 727	0	10 844	7 505 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 487 213
Årets resultat	560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-294 858
Totalt	-6 781 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	154 375
Balanseras i ny räkning	-6 627 136

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	2 372 325	2 282 372
Övriga rörelseintäkter	3	78 806	73 818
Summa rörelseintäkter		2 451 131	2 356 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 572 783	-1 416 879
Övriga externa kostnader	9	-154 899	-142 460
Personalkostnader	10	-75 881	-77 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-464 388	-331 752
Summa rörelsekostnader		-2 267 951	-1 968 627
RÖRELSERESULTAT		183 180	387 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 811	24 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-193 431	-297 499
Summa finansiella poster		-182 620	-273 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		560	114 496
ÅRETS RESULTAT		560	114 496

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 144 097	11 608 485
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 144 097	11 608 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 146 897	11 611 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 323	13 364
Övriga fordringar	15	3 456 766	2 920 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	32 476	20 869
Summa kortfristiga fordringar		3 522 565	2 954 923
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	413 815	413 815
Summa kortfristiga placeringar		413 815	413 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 936 380	3 368 738
SUMMA TILLGÅNGAR		15 083 277	14 980 023

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 797 460	13 797 460
Fond för yttre underhåll		436 234	294 858
Egna bostadsrätter		-97 084	-97 084
Balkongfond		150 472	140 188
Summa bundet eget kapital		14 287 082	14 135 422
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 782 071	-6 755 191
Årets resultat		560	114 496
Summa ansamlad förlust		-6 781 511	-6 640 695
SUMMA EGET KAPITAL		7 505 571	7 494 727
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 083 845	7 083 845
Leverantörsskulder		165 025	86 372
Övriga kortfristiga skulder		4 708	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	324 128	314 985
Summa kortfristiga skulder		7 577 706	7 485 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 083 277	14 980 023

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 180	387 563
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	464 388	331 752
	647 568	719 315
Erhållen ränta	10 811	24 432
Erlagd ränta	-195 214	-301 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 165	442 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 425	-33 446
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 193	-54 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 933	354 488
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 284	10 284
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 284	10 284
ÅRETS KASSAFLÖDE	536 217	364 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 696 014	2 331 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 232 231	2 696 014

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 12 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,30 %
Yttertak	6,48 %
Fasader	6,48 %
Balkonger	1,81 %
Fönster	1,30 %
Stamledningar VA	4,53 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	4,53 %
Ventilation	1,74 %
El	3,02 %
Hissar	1,42 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 609 152	1 532 532
Hysesintäkter bostäder	79 764	75 252
Hysesintäkter lokaler	588 017	581 935
Hysesintäkter förråd	2 100	4 200
Deb. fastighetsskatt	34 648	34 208
Intäkter kabel-TV	23 460	23 460
Bredband	15 000	14 400
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	600
Fakturerade kostnader	276	0
Dröjsmålsränta	72	0
Överlåtelseavgift	7 276	7 165
Administrativ avgift	2 352	980
Andrahandsuthyrning	9 310	7 640
Vidarefakturerade kostnader	500	0
Öres- och kronutjämnings	-2	-0
Summa	2 372 325	2 282 372

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 880	0
Övriga intäkter	0	8 427
Återbäring försäkringsbolag	66 926	65 391
Summa	78 806	73 818

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	49 727	55 834
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 839	3 923
Städning enligt avtal	67 105	73 596
Besiktningar	9 725	4 125
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 588
Gårdkostnader	3 406	2 584
Gemensamma utrymmen	333	22
Snöröjning/sandning	2 169	5 061
Serviceavtal	10 578	4 450
Mattvätt/Hyrmattor	20 474	19 257
Förbrukningsmaterial	1 294	1 438
Summa	174 649	179 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 046	552
Tvättstuga	29 904	11 246
Dörrar och lås/porttele	34 831	0
VVS	11 625	10 000
Värmeanläggning/undercentral	12 931	0
Ventilation	15 903	0
Elinstallationer	9 813	0
Vattenskada	46 863	0
Summa	165 916	21 798

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	154 375	134 969
Sophantering/återvinning	0	18 513
Summa	154 375	153 482

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 502	68 927
Uppvärmning	520 454	512 501
Vatten	102 812	105 632
Sophämtning/renhållning	55 761	85 195
Grovsopor	36 729	0
Summa	783 258	772 255

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 253	70 347
Kabel-TV	42 692	31 863
Bredband	55 880	67 056
Fastighetsskatt	122 760	120 200
Summa	294 585	289 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 237	17 846
Inkassokostnader	0	512
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	0	-3 836
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	20 125
Styrelseomkostnader	5 635	6 740
Fritids och trivselkostnader	1 232	1 483
Föreningskostnader	3 488	7 361
Förvaltningsarvode enl avtal	70 005	67 185
Överlåtelsekostnad	6 174	14 042
Administration	4 509	4 128
Konsultkostnader	25 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Summa	154 899	142 460

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	59 000
Arbetsgivaravgifter	15 881	18 537
Summa	75 881	77 537

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	193 431	297 499
Summa	193 431	297 499

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 916 044	24 916 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 916 044	24 916 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 307 559	-12 975 807
Årets avskrivning	-464 388	-331 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 771 947	-13 307 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 144 097	11 608 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>575 000</i>	<i>575 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 894 000	40 952 000
Taxeringsvärde mark	72 486 000	81 548 000
Summa	121 380 000	122 500 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 442	185 442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 442	185 442
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-185 442	-185 442
Utgående ackumulerad avskrivning	-185 442	-185 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 171	72 752
Skattefordringar	145 618	148 178
Övriga kortfristiga fordringar	3 746	3 746
Transaktionskonto	2 173 840	1 625 714
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 456 766	2 920 690

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 446	10 196
Förutbet kabel-TV	10 854	10 673
Förutbet bredband	11 176	0
Summa	32 476	20 869

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andra andelar	413 815	413 815
Summa	413 815	413 815

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,34 %	2 739 180	2 739 180
SEB	2026-05-28	2,34 %	2 140 211	2 140 211
SEB	2026-10-28	2,29 %	2 204 454	2 204 454
Summa			7 083 845	7 083 845
Varav kortfristig del			7 083 845	7 083 845

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 083 845 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 989	222
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 144	4 144
Uppl kostn el	6 231	6 906
Uppl kostnad Värme	70 904	67 342
Uppl kostn räntor	6 860	8 643
Uppl kostn vatten	22 828	17 619
Uppl kostnad Sophämtning	11 212	13 435
Förutbet hyror/avgifter	196 960	196 674
Summa	324 128	314 985

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 907 000	16 907 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ekonomi: Styrelsen har beslutat att amortera 500.000kr 2026 för att minska föreningens räntekostnader och för att långsiktigt skapa ett bättre utrymme för ev framtida lån i samband med större underhåll av fastigheten, som ligger längre fram i tiden ca 7-11 år enligt föreningens underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Jenny Karin Jarl
Medlemsansvarig

Jesper Wallin
Fastighetsansvarig

Julian Lundberg
Ekonomiansvarig

Lars-Åke Tåfvander
Ordförande

Oskar Åberg
Registeransvarig

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

We Audit Sweden AB
Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.03.2026 12:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 09:55

DOCUMENT ID:

HyEsiF59bx

ENVELOPE ID:

HkmojtqqZl-HyEsiF59bx

DOCUMENT NAME:

Brf Knoppen 12, 716417-7276 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

cd0cd2a35788d621e4fa47fd1fcd6f2eee5d3acc7fe98f3d
740a63e51dc4ce310da7dfbc1f181f112b6195e4a28e89
a4fb3d0edd00315e5005c93bf6417daabb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-ÅKE TÄFVANDER lars-ake@tvander.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:41 20.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.85.134
2. OSKAR ÅBERG oskar.aberg@15gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:29 20.03.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.209.141.174
3. JULIAN LUNDBERG julian.lundberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:46 20.03.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.113.126
4. JESPER WALLIN info@jesperwallin.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 18:19 20.03.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.212
5. Jenny Karin Jarl jenny@jarl.se	 Signed Authenticated	22.03.2026 10:16 22.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.207
6. SEBASTIAN JOHAN LEN NEVI sebastian.lennevi@weaudit.se	 Signed Authenticated	22.03.2026 12:01 22.03.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.28.165

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Knoppen 12

Org.nr 716417-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Knoppen 12 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Knoppen 12 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 per det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.03.2026 12:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 09:55

DOCUMENT ID:

rJEssYqq-x

ENVELOPE ID:

HylmiiYqcbx-rJEssYqq-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Knop
pen 12.pdf

3 pages

SHA-512:

df04ad24e6561d75aedeaf7181d9f6bdd2bf14576763b0a
933264ff0d3a8dafc6e2c2d7d128000d0670ef3a5391f62
3ede33845d3881ccb5b6651a1bdb93cf6a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN JOHAN LEN NEVI	Signed	22.03.2026 12:00	eID	Swedish BankID
sebastian.lennevi@weaud it.se	Authenticated	22.03.2026 11:59	Low	IP: 90.226.28.165

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed