

# Årsredovisning 2025

Brf Knoppa

769636-3717



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knoppa

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Höräfsan 3	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson Sweden AB

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 180 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marco Trajkovic	Ordförande
Kerstin Adolfsson	Styrelseledamot
Martin Nilsson	Styrelseledamot
Natalie Tra Nguyen	Styrelseledamot
Sara Kristina Jagare	Styrelseledamot
Henrik Lennart Christensson	Suppleant

### Valberedning

Ludvig Samuelsson

Erik Gotthardsson

### Firmateckning

Firman tecknas av Marco Trajkovic & Martin Nilsson

## Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-12. välja ny valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Besiktning lekplats  
radonmätning
- 2025 ● service värmepannor

## Planerade underhåll

- 2026 ● OVK  
besiktning lekplats

## Avtal med leverantörer

BRF försäkring	Willis Towers Watson Sweden AB
Drift av laddstolpar	Voltiva
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El till gemensamma	Eon
Hyra av hjärtstartare	Dahl Medical AB
Service värmepannor	Termoklimat
Snö och halkbekämpning, trädgårdsskötsel	Limhamns allservice

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- avgiftshöjning 2%
  - Service värmepannor
  - Förnyat lånevillkor (2 av 4 lån)
  - spolat dagvattenbrunnar
  - Beslut om extra amortering som verkställs i 2026
  - Genomförde korrekt uppsäkring av Amp till laddstolpar (korrigerig från tidigare)
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 504 923	1 484 819	1 386 159	1 311 378
Resultat efter fin. poster	8 156	-22 791	-83 460	72 171
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 071 082	586 082	101 082	81 750
Taxeringsvärde	58 280 000	58 280 000	47 320 000	47 320 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	604	577	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	88,3	89,4	85,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 337	12 423	12 761	12 836
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 337	12 423	12 761	12 836
Sparande / kvm totalyta, kr	308	245	213	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	21	24	17
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	46	40	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	65	67	64	48
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	1,69	1,78	0,91
Räntekänslighet (%)	19,6%	20,58	22,12	23,38

**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 vatten (totalt 48 720 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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	74 850 000	-	-	74 850 000
Fond, yttre underhåll	586 082	-	485 000	1 071 082
Balanserat resultat	-266 010	-22 791	-485 000	-773 801
Årets resultat	-22 791	22 791	8 156	8 156
<b>Eget kapital</b>	<b>75 147 281</b>	<b>0</b>	<b>8 156</b>	<b>75 155 437</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-773 801
Årets resultat	8 156
<b>Totalt</b>	<b>-765 645</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-106 937
Balanseras i ny räkning	-724 108
	<b>-765 645</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 504 929	1 484 819
Övriga rörelseintäkter	3	-6	5 401
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 504 923</b>	<b>1 490 220</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-387 169	-337 004
Övriga externa kostnader	9	-107 573	-135 950
Personalkostnader	10	-37 650	-37 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 776	-556 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 089 167</b>	<b>-1 067 378</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>415 756</b>	<b>422 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 401	18 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 001	-463 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 600</b>	<b>-445 634</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 156</b>	<b>-22 791</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 156</b>	<b>-22 791</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	100 394 529	100 940 109
Maskiner och inventarier	13	76 565	87 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 471 094</b>	<b>101 027 870</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 471 094</b>	<b>101 027 870</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 209	12 004
Övriga fordringar	14	1 799 568	1 356 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 582	78 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 902 359</b>	<b>1 447 726</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 902 359</b>	<b>1 447 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 373 453</b>	<b>102 475 596</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 850 000	74 850 000
Fond för yttre underhåll		1 071 082	586 082
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 921 082</b>	<b>75 436 082</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-773 801	-266 010
Årets resultat		8 156	-22 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-765 645</b>	<b>-288 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 155 437</b>	<b>75 147 281</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 603 280	13 678 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 603 280</b>	<b>13 678 280</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 290 780	13 403 280
Leverantörsskulder		107 466	56 524
Övriga kortfristiga skulder		7 684	1 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	208 806	189 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 614 736</b>	<b>13 650 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 373 453</b>	<b>102 475 596</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>415 756</b>	<b>422 843</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	556 776	556 776
	<b>972 532</b>	<b>979 619</b>
Erhållen ränta	8 401	18 032
Erlagd ränta	-399 522	-458 880
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>581 411</b>	<b>538 771</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 475	37 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 722	-180 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>619 658</b>	<b>396 125</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-187 500	-737 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-187 500</b>	<b>-737 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>432 158</b>	<b>-341 375</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 355 167</b>	<b>1 696 541</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 787 325</b>	<b>1 355 167</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knoppa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	1 248 000	1 223 520
Hysesintäkter, lokaler	0	1 000
Hysesintäkter, p-platser	127 093	127 096
Kabel-TV/Bredband	43 440	43 440
Vatten	48 720	48 720
El	33 358	26 992
Övriga intäkter	4 318	14 052
<b>Summa</b>	<b>1 504 929</b>	<b>1 484 819</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-8
Övriga intäkter	0	5 409
<b>Summa</b>	<b>-6</b>	<b>5 401</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	559
Besiktning och service	18 615	17 882
Trädgårdsarbete	0	556
Snöskottning	0	4 125
Övrigt	0	9 912
<b>Summa</b>	<b>18 615</b>	<b>33 034</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 088	1 288
VA	7 788	0
Värme	0	44 037
El	3 335	0
Gård/markytor	15 958	24 455
<b>Summa</b>	<b>28 169</b>	<b>69 780</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	51 000	0
Värme	30 428	0
El	25 509	0
<b>Summa</b>	<b>106 937</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	38 572	46 583
Vatten	103 591	100 055
Sophämtning	986	927
<b>Summa</b>	<b>143 149</b>	<b>147 565</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 716	39 580
Bredband/Kabeltv	41 520	40 920
Arvode teknisk förvaltning	3 063	6 126
<b>Summa</b>	<b>90 299</b>	<b>86 626</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	18 832	62 548
Förbrukningsmaterial	3 516	3 522
Revisionsarvoden	25 000	21 500
Ekonomisk förvaltning	50 712	48 380
Konsultkostnader	9 513	0
<b>Summa</b>	<b>107 573</b>	<b>135 950</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 650	28 650
Sociala avgifter	9 000	8 998
<b>Summa</b>	<b>37 650</b>	<b>37 648</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	347
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	415 900	462 805
Övriga räntekostnader	101	514
<b>Summa</b>	<b>416 001</b>	<b>463 666</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	103 261 560	103 261 560
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>103 261 560</b>	<b>103 261 560</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 321 451	-1 775 871
Årets avskrivning	-545 580	-545 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 867 031</b>	<b>-2 321 451</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>100 394 529</b>	<b>100 940 109</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 529 333</i>	<i>37 529 333</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 660 000	41 660 000
Taxeringsvärde mark	16 620 000	16 620 000
<b>Summa</b>	<b>58 280 000</b>	<b>58 280 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	112 019	112 019
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>112 019</b>	<b>112 019</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 258	-13 062
Årets avskrivning	-11 196	-11 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 454</b>	<b>-24 258</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>76 565</b>	<b>87 761</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	186	183
Skattefordringar	0	1 511
Övriga fordringar	12 057	0
Nabo Klientmedelskonto	728 926	287 137
Borgo	1 058 398	1 068 029
<b>Summa</b>	<b>1 799 568</b>	<b>1 356 861</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 589	17 203
Försäkringspremier	47 088	45 716
Förvaltning	15 905	15 943
<b>Summa</b>	<b>81 582</b>	<b>78 862</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	1,02 %	6 845 390	6 895 390
SEB	2026-09-28	2,42 %	6 345 390	6 395 390
SEB	2028-09-28	2,83 %	6 845 390	6 895 390
SEB	2027-09-28	0,92 %	6 857 890	6 895 390
<b>Summa</b>			<b>26 894 060</b>	<b>27 081 560</b>
Varav kortfristig del			13 290 780	13 403 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 894 060 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	5 428	4 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 650	48 650
Utgiftsräntor	21 265	4 786
Sociala avgifter	9 002	9 002
Förutbetalda avgifter/hyror	124 461	121 965
<b>Summa</b>	<b>208 806</b>	<b>189 178</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 894 060	28 431 560

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiftshöjning om 2% från 2026-01-01 -

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Malmö

---

Kerstin Adolfsson  
Styrelseledamot

---

Marco Trajkovic  
Ordförande

---

Martin Nilsson  
Styrelseledamot

---

Natalie Tra Nguyen  
Styrelseledamot

---

Sara Kristina Jagare  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision och Rådgivning AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.04.2026 15:13

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.04.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**

SkISqw5j-e

**ENVELOPE ID:**

HyeyBcD9j-l-SkISqw5j-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Knoppa, 769636-3717 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

1a741434e63e0a9ad00ae9882cb2ba6b8d990df79abb3aa5e21b78783d622db55390171966f0fa3e7da06433ba771bed5c64013ce4c2bdeb7cd6cd816c2bfe84

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
<b>1. MARCO RICKARD TRAJKOVIC</b> marco.trajkovic@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:57 01.04.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.100.78
<b>2. MARTIN NILSSON</b> martin.sampath@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:34 01.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.174
<b>3. KERSTIN ANNA TERÉSE ADOLFSSON</b> kerstin.a.adolfsson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:47 01.04.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.34.110
<b>4. Natalie Tra Nguyen</b> natalie_nguyen@live.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:07 02.04.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.142.198
<b>5. Sara Kristina Jagare</b> sara.jagare@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 16:47 04.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 206.0.71.44
<b>6. Niklas Franz Bromér</b> niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 15:13 05.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.58

\* 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 Bostadsrättsförening Knoppa, org.nr 769636–3717.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Knoppa för år 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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsförening Knoppa för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.04.2026 15:12

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 01.04.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**

Byyr9D5iZg

**ENVELOPE ID:**

H1kB5DciZe-Byyr9D5iZg

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Knoppa 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e259081e8d3eb06b38eb2f1f574ca653fa2be97c768d6b  
b178311d0e38aa5b06d79943a9e855a56dfd7ba2d01f0a  
46e12e030e171c4c598e0e50f53e9f827f6c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	05.04.2026 15:12	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	05.04.2026 15:11	Low	IP: 208.56.29.58

\* 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



PAeS  
sealed