



Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger här redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari
2022 till och med den 31 december 2022.



Årsredovisning 2022

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. Højningen av tomträttsavgälden sker stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031. Højningen är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete vilket lett till oförändrad avgift även för 2022.

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.

Föreningen har sju stycken affärslokaler i varierande storlekar, samtliga är 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.

Inteckningar

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

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 2022



Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2022, 248 st

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 14 st har överlåtit och 6 lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning. Föreningen har sålt 1 lägenhet under hösten som tidigare varit uthyrd som hyresrätt.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning av räkenskaperna 2022:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2022:

Ordinarie: Ulf Falk, Hammarby Allé 111

Valberedning för verksamhetsåret 2021/2022

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande

Ingemar Ode, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 17 maj 2022 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till följd av pandemin hölls stämman även detta år digitalt men med möjlighet att närvara i gemensamhetslokalen. Till stämman hade 25 personer anmält sig digitalt. Röstlängden upptog 39 röstberättigade medlemmar varav 14 fysiskt i lokalen och 25 anslutna digitalt.

Styrelsen

Fram till årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Pär Björk	Ordförande
Niklas Wahlstein	Vice ordförande
Johan Kummenje	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Peter Carlsson	Ledamot
Håkan Söder	Ledamot

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 17 maj hade följande sammansättning efter konstituerande styrelsemöte:

Johan Kummenje	Ordförande
Niklas Wahlstein	Vice ordförande
Håkan Söder	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Daniel Segfeldt	Vice kassör
Elisabeth Palombolo	Ledamot
Mauritzio Gatti	Ledamot

Årsredovisning 2022



Under hösten ändrades styrelsens sammansättning då Johan Kummenje flyttade från föreningen. Styrelsens sammansättning blev då följande:

Niklas Wahlstein	Ordförande
Mauritzio Gatti	Vice ordförande
Håkan Söder	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Daniel Segfeldt	Vice kassör
Elisabeth Palombolo	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 2022 haft 13 protokollförda styrelsemöten. Utöver det ett flertal 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.

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 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 8 st 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. Under det gångna året har

Årsredovisning 2022



arbetet med att hålla hemsidan uppdaterad tyvärr inte riktigt hunnits med. Anledningen till det är att styrelsen fokuserat på andra viktiga frågor och även varit något underbemannade i och med att det har saknats 1 ledamot.

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 tunnelbanebyggandet mm.

Här 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.

Förvaltning

Föreningen har under 2022 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum, numera bytt till Delagott
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	Clean Step, namnbyte till CWS
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	Hisstech
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	T Sifvertsson
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Utveckling av gården

Under våren presenterades det omfattande förslaget för omgestaltning av föreningens gård. Styrelsen hade låtit anlita en landskapsarkitekt, Karin Eliasson, som tog fram ett helhetsförslag. Detta förslag bearbetades efter synpunkter från medlemmarna som medverkade på ett informationsmöte. Efter detta gjordes ett förfrågningsunderlag som sändas ut till flertalet firmor. Intresset att komma in med en offert var dock mycket mindre än vad arbetsgruppen hade väntat sig. Då vi efter lång väntan endast fått in 2 st anbud valde styrelsen att avvakta med det fortsatta arbetet. Styrelsens tanke är att ursprungsförslaget ligger kvar men högst troligt får arbetet delas upp i mindre etapper om det ska kunna genomföras

Laddstolpar i garaget

Under året har ett arbete gjort tillsammans med Brf Revet för att se på möjligheten att installera fler laddstolpar i garaget. Efterfrågan på platser med möjlighet att ladda elbil bedöms som att öka framöver även om förutsättningar för bidraget till elbilar ändrades hastigt i höstas. Förutsättningar för fler laddstolpar och effektbehovet som kommer att krävas har tagit tid att utreda. Föreningen har även sökt och beviljats det bidrag för installation som för närvarande finns att söka hos Naturvårdsverket. Inom kort kommer arbetet att beställas och styrelsen räknar med att installationen är genomförd före sommaren.

Ansökan om att borra för bergvärme

Föreningen lämnade in en ansökan om borrhållstånd i oktober 2021. Ansökan behövde senare kompletteras med en Miljöinventering som redovisade ev risker för miljöfarliga ämnen i marken. Detta med anledning av föreningens närhet till Lumafabriken där det under många år bedrevs verksamhet med miljöfarliga ämnen. Inventeringen visade på tydlig risk för föroreningar i marken som kan påverkas vid en borrhållning. Föreningen fick därför krav på sig att genomföra en kostsam markundersökning. Då många faktorer bedömdes som osäkra och förutsättningar kring olika uppvärmningsalternativ hela tiden ändras valde styrelsen att återkalla borrhållansökan. Föreningen kan göra ny ansökan längre fram om beslut tas om att en investering i bergvärmeanläggning bedöms som lönsam. Markundersökning måste dock genomföras vid eventuell ny ansökan.



Hissar

Hissarna i huset har med stigande ålder drabbats av störningar i driften. Orsaken är oftast elektroniken som har tjänat ut. Reparation av dessa delar är kostsamma och omfattande och dessutom till stort besvär för boende. Under året har styrelsen låtit reparera hissen Hammarby allé 105 och tar nu fram en plan för en långsiktig plan för övriga hissar.

Affärslokalerna

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och inga överlåtelser har skett.

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. Under året har kostnader för drift och underhåll fortsatt öka samtidigt som räntorna stadigt stiger. Styrelsen beslutade därför mot årets slut att en höjning av månadsavgiften inför 2023 blev nödvändig. Föreningens kassa har fortsatt att stärkas genom ökande intäkter och försäljning av en tidigare hyresrätt.

Föreningens samtliga lån är tre-månaders (obundna) 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 + 0,34%. Det innebär att vi under första delen av 2022 hade vårt lån till en ränta på 0,32% då Stibor låg under 0%. Under andra halvåret höjdes Stibor succesivt och låg vid årets slut på 1,91%

Styrelsen har fattat ett beslut om att budgetera för en räntekostnad på 4% och att amortera eller investera i föreningen för mellanskillnaden. Det har lett till att vårt lån har amorterats av med 4,0 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 kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Ekonomisk förvaltning

Under hösten förhandlade styrelsen med en ersättare för Fastum som har skött föreningens ekonomiska förvaltning de senaste åren. Ny förvaltare för denna uppgift är Delagott förvaltning som tog över uppgiften vid årsskiftet.

Trädgård

Föreningen har installerat ny belysning i samtliga stolparmaturer på gården. Genom att byta ut vissa delar fungerar nu dessa stolpar med moderna LED-lampor.

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



Trädgårdsgruppen har åter gjort stora insatser genom underhåll och plantering av våra rabatter och utveckling av gårdens olika delar.

Gången längs stödmuren ned till den lägre nivån har stenlagt enligt ett tidigare stämmobeslut. Genomförandet av stenläggning blev fördröjd då avsikten var att detta arbete skulle genomföras som en del i omvandlingen av hela gården.

Tätning av fönster

Under hösten erbjöds möjlighet för föreningen medlemmar att få tätningslister och dammlister i fönster utbyta. Erbjudandet gjordes som ett led i att underhålla fönster och se till att de är tillräckligt täta med tanke på värmeförluster. Boende kunde anlita en entreprenör för att få arbetet utfört alternativt göra bytet själv med material som tillhandahölls av föreningen. I samband med att denna entreprenör var på plats så beställde styrelsen byte av lister i samtliga hyreslägenheter.

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

Styrelsen för Brf Knallen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 354	15 316	15 221	15 018	14 661
Balansomslutning	486 815	492 155	502 122	509 638	522 309
Soliditet (%)	76,45	75,79	74,98	74,28	73,34
Kassalikviditet (%)	6,04	3,82	5,23	242,00	257,00
Snittränta (%)	1,04	0,25	1,11	1,61	1,97
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	689	689	689	689	689
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	8 489	8 822	9 433	9 776	10 483
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	90	23	106	163	208
Värme, kr/kvm totalyta	75	73	62	70	77
El, kr/kvm totalyta	75	53	41	50	47
Vatten, kr/kvm totalyta	25	26	23	21	19

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 070 434	7 844 316	8 156 184	-52 628 863	-2 447 595
Ökning av insatskapital	1 467 383	2 198 727			
Disposition av föregående års resultat:				-2 447 595	2 447 595
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-689 734	689 734	
Årets resultat					-4 509 310
Belopp vid årets utgång	413 537 817	10 043 043	8 792 870	-55 713 144	-4 509 310

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-55 713 144
årets förlust	-4 509 310
	-60 222 454
behandlas så att till reservfond avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-673 570
i ny räkning överföres	-60 875 304
	-60 222 454

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter och hyror	2	15 072 490	15 036 980
Övriga rörelseintäkter	3	281 942	278 648
		15 354 432	15 315 627
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	4	-1 112 783	-1 210 345
Reparationer	5	-881 807	-883 162
Planerat underhåll		-673 570	-689 734
Taxebundna kostnader	6	-3 335 533	-2 923 177
Övriga driftskostnader	7	-3 122 251	-2 473 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-657 496	-520 456
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-454 250	-309 954
Arvoden och sociala avgifter	10	-445 559	-449 412
Avskrivningar		-7 997 894	-8 005 445
		-18 681 142	-17 464 879
Rörelseresultat		-3 326 710	-2 149 252
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 588	4 594
Räntekostnader		-1 188 187	-302 936
		-1 182 599	-298 342
Årets resultat		-4 509 310	-2 447 595

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	479 557 831	487 480 907
Inventarier	12	97 794	86 347
Pågående byggnation	13	233 298	37 143
		479 888 923	487 604 397
Summa anläggningstillgångar		479 888 923	487 604 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171 979	6 543
Övriga fordringar		30 878	37 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 047 601	1 074 353
		1 250 458	1 118 279
<i>Kassa och bank</i>		5 675 425	3 431 964
Summa omsättningstillgångar		6 925 883	4 550 243
SUMMA TILLGÅNGAR		486 814 806	492 154 640

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		413 537 817	412 070 434
Upplåtelseavgifter		10 043 043	7 844 316
Fond för yttre underhåll		8 792 870	8 156 184
		432 373 730	428 070 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-55 713 144	-52 628 864
Årets resultat		-4 509 310	-2 447 595
		-60 222 454	-55 076 459
Summa eget kapital		372 151 276	372 994 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	111 500 000	115 500 000
Depositioner		572 714	572 714
Leverantörsskulder		493 552	545 260
Skatteskulder		138 274	40 591
Övriga kortfristiga skulder		177 024	150 056
Förskottsbetalda avgifter och hyror		896 085	1 538 950
Upplupna kostnader	16	885 881	812 594
Summa kortfristiga skulder		114 663 530	119 160 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		486 814 806	492 154 640

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 509 310	-2 447 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 997 894	8 005 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 488 584	5 557 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-139 357	-94 638
Förändring av kortfristiga skulder		-489 456	331 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 859 771	5 795 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-282 420	-37 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-282 420	-37 143
Finansieringsverksamheten			
Ny upplåtelse		3 666 110	0
Amortering av lån		-4 000 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-333 890	-8 000 000
Årets kassaflöde		2 243 461	-2 241 953
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 431 964	5 673 917
Likvida medel vid årets slut		5 675 425	3 431 964

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

4 (18)

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 (äka 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

	2022	2021
Årsavgifter	9 030 429	9 022 236
Hysesintäkter bostäder	2 253 825	2 293 026
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	2 680 036	2 638 718
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 108 200	1 083 000
	15 072 490	15 036 980

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fastighetsskatt	88 711	59 136
Övriga avgifter enligt stadgarna	13 680	5 924
Garagesamfällighet	108 557	100 133
Gästlägenhet / lokal	0	62 600
Diverse övriga intäkter	70 994	50 855
	281 942	278 648

Not 4 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	202 157	203 703
Markskötsel	177 306	233 038
Myndighetskrav (SBA, OVK.)	26 615	0
Städning och mattbyten	401 943	409 281
Snöröjning och halkbekämpning	85 517	181 111
Förbrukningsmaterial	102 563	86 144
Jour, bevakning, utryckning	20 751	18 473
Serviceavtal och besiktningar	95 932	78 594
	1 112 784	1 210 344

Not 5 Reparationer

	2022	2021
Reparation bostäder	309 803	155 973
Reparation hissar	221 706	229 535
Reparation tvättstuga	16 964	4 889
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	73 120	29 443
Reparation av el, värme, VA och övriga installationer	102 043	175 376
Reparation nycklar och låssystem	20 232	32 258
Reparation byggnad utvändigt	82 915	191 265
Reparation av markanläggningar	13 637	0
Reparation garage	3 276	2 921
Skadegörelse och klottersanering	38 110	61 503
	881 806	883 163

Not 6 Taxebundna kostnader

	2022	2021
El	1 307 880	929 037
Uppvärmning	1 317 476	1 285 342
Vatten och avlopp	432 769	457 579
Sophämtning	277 408	251 219
	3 335 533	2 923 177

Not 7 Övriga driftskostnader

	2022	2021
Försäkringar	185 668	178 030
Tomträttsavgäld	2 660 000	2 023 333
Kabel TV och bredband	276 583	271 832
	3 122 251	2 473 195

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 519 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärde.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2022	2021
Möteskostnader, årsstämma, mm	27 011	30 357
Telefon	41 718	26 566
Datakommunikation	300	0
Revision	41 375	40 757
Förvaltning	158 688	145 122
Konsultarvoden	89 110	0
Medlemsavgift branchorganisationer	25 482	25 382
Lokaladministration	0	2 985
Juridiska kostnader	40 401	0
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	30 164	38 784
	454 249	309 953

Not 10 Arvoden och sociala avgifter

	2022	2021
Styrelsearvode	340 998	345 150
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	0
Sociala avgifter	92 561	98 262
	445 559	449 412

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	554 819 965	554 819 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	554 819 965	554 819 965
Ingående avskrivningar	-67 339 058	-59 391 750
Årets avskrivningar	-7 923 076	-7 947 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 262 134	-67 339 058
Utgående redovisat värde	479 557 831	487 480 907
Taxeringsvärden byggnader	351 000 000	269 600 000
Taxeringsvärden mark	398 800 000	290 600 000
	749 800 000	560 200 000

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 537 147	1 537 147
Inköp	86 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 623 412	1 537 147
Ingående avskrivningar	-1 450 800	-1 392 663
Årets avskrivningar	-74 818	-58 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 525 618	-1 450 800
Utgående redovisat värde	97 794	86 347

Not 13 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Bergvärme	100 935	37 143
Nybyggnation lägenheter	132 363	0
	233 298	37 143

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	55 158	54 472
Försäkring	111 792	105 817
Tomträttsavgäld	715 000	655 000
Ekonomisk förvaltning	0	37 732
Medlemsavgift Bostadsrätterna	10 030	9 890
Hiss serviceavtal	94 039	89 807
Övriga förutbetalda serviceavtal	9 893	9 566
Upplupna fakturor garagesamfällighet	51 689	48 519
Upplupen gästlägenhet / lokal	0	57 150
Övriga upplupna intäkter	0	6 400
	1 047 601	1 074 353

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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	--	-----		
Stadshypotek	--	-----		
Nordea	2,991	2023-06-29	31 500 000	33 500 000
Nordea	2,991	2023-06-29	40 000 000	40 000 000
Nordea	3,004	2023-06-30	40 000 000	42 000 000
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-2 000 000	-2 000 000
Avgår kortfristig del (lån som förfaller inom ett år)			-109 500 000	-113 500 000
			0	0
Kortfristig del av långfristig skuld			111 500 000	115 500 000

Not 16 Upplupna kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	24 497	1 930
Revision	40 000	40 000
El	203 500	202 619
Uppvärmning	238 874	192 414
Arvode	199 000	199 000
Sociala avgifter	62 525	62 525
Reparationer	5 555	18 576
Vatten	47 297	37 256
Sophämtning	28 293	25 608
Städning	23 298	23 377
Snöröjning	13 042	9 288
	885 881	812 593

Brf Knallen 1
Org.nr 769617-2787

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Stockholm

Maurizio Gatti

Johan Kummeneje

Shamil Matourin

Elisabeth Palombo

Daniel Segfelt

Håkan Söder

Niklas Wahlstein

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Håkan Mikael Söder

Styrelseledamot

Serienummer: 19640201xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-25 12:31:47 UTC



Maurizio Gianluigi Gatti

Styrelseledamot

Serienummer: 19570410xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-04-25 15:00:45 UTC



DANIEL SEGFELT

Styrelseledamot

Serienummer: 19880602xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-04-25 18:20:11 UTC



Niklas Olof Wahlstein

Styrelseledamot

Serienummer: 19640511xxxx

IP: 178.16.xxx.xxx

2023-04-25 20:26:49 UTC



Shamil Matourin

Styrelseledamot

Serienummer: 19571201xxxx

IP: 178.16.xxx.xxx

2023-04-26 15:46:34 UTC



Johan Kummeneje

Styrelseledamot

Serienummer: 19750606xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-04-26 19:32:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: 44LEP-KF64E-6NYEN-7E22H-LM7E4-Y3GHX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA ELISABETTA PALOMBO

Styrelseledamot

Serienummer: 19561009xxxx

IP: 178.16.xxx.xxx

2023-04-27 09:54:15 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-04-27 11:20:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>