



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knopen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarnpirens samfällighetsförening. Föreningens andel är 31 procent. Samfälligheten förvaltar övernattningslägenhet, tvättstuga, värmeanläggning, ventilation, gård, garage.

Styrelsen

Kaj Rikhard Nikkilä	Ordförande
Nils Jonas Hedvall	Ledamot
Linnéa Elisabet Wallrim	Ledamot

Emil Andreasson	Suppleant
Klas Yngve Forsell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen Sverige AB
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Anton Barsoum
Björn Gustafsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:26	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via samfällighetens värmeanläggning.

Byggnadsår och ytor

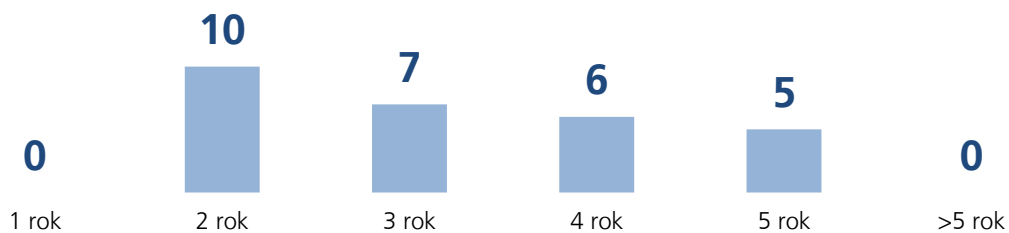
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 055 m², varav 2 424 m² utgör lägenhetsyta och 631 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konditori	173 m ²	2016-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sannegården ga:2	kajer 0,79%
Sannegården ga:4	gemensam mark 3,17%
ga:10	sopsugsanläggning 0,512%

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering takterrasser	2020	Läckage. Byte av papp, isolering. Trall bytes till kompositmaterial
Målning balkongväggar träpartier	2020	
Byte klinker is hisslusen i garaget	2020	Belegatan 5
Målning trapphus	2020	
LED belysning i trappuppgångar	2018	
Energideklaration	2018	
Radiatorventilsbyte	2018	161 ventiler bytta av Canmera
Underhållsspolning av samtliga avloppsledningar i föreningen	2018	
Omläggning och reparation av stengården mot kajpromenaden	2018	Via Kvarnpirens samfällighet
Byte entrédörrar	2018	
Översyn av värmesystemet	2017	Via Kvarnpirens samfällighet
Besiktning av plåttak (380m2)	2017	
Sättningsmätning	2017	Via Kvarnpirens samfällighet
Sprickor och lösa stenplattor på kaféets fasad har åtgärdats	2017	
Bättringsmålning på plåttak	2017	Taket har besiktigats och visat sig vara i så bra skick att endast påbättringsmålning på vissa områden behövdes.
Reparation av DUC (Ventilation mm)	2016	
OVK Besiktning	2016	Klar
Komplettering av snörasskydd	2014	
Reparation av tegelfasad	2014	
Belysning i entréer	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte 4 fläktaggregat F	2020	endast 1 fläkt visar på lagervibrationer
OVK	2021	
Frånluftsfläkt-rökgasfläkt	2025	
Frånluftsfläkt-trapphus	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

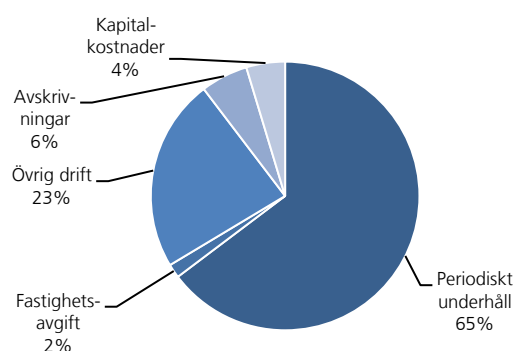
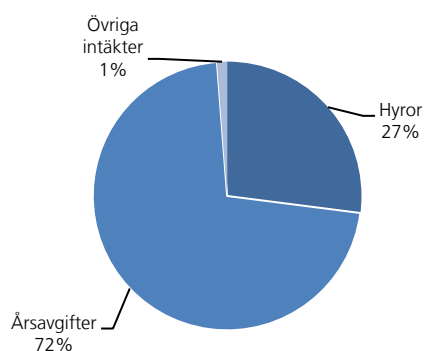
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 782 161	1 665 663
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 726 219	1 820 102
Finansiella intäkter	25	65
Minskning kortfristiga fordringar	1 456	3 518
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 606 461	0
	6 334 161	1 823 685
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 826 800	1 044 857
Finansiella kostnader	194 839	211 548
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 297 500	0
Minskning av långfristiga skulder	0	337 026
Minskning av kortfristiga skulder	0	113 757
	5 319 139	1 707 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 797 183	1 782 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 015 022	116 497

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året prioriterat framtida ekonomi och underhåll för bostadsrättsföreningen, dess fastighet och samfälligheten. Föreningen följer underhållsplanen och under 2020 beslutade styrelsen att måla om båda trappuppgångarna tidigare än det planerade underhållsdatum 2025. Träpanelerna på takterrasserna har även dom målats om 2020.

Under 2020 så genomfördes den stora entreprenaden för att reparera läckage från takterrasserna. Vi beslutade då att gjuta in fall och dubbla tätskikt i konstruktionen. Denna åtgärd plus förbättrad dränering med mera har kunnat bokföras som förbättring av fastigheten och tas upp i balansräkningen.

Övernattningsslagenheten renoverades och ommöblerades av Kvarnpirens samfällighet under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	557	511	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 792	1 741	1 694	1 669
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 169	7 931	8 070	8 266
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	69	67	69
Soliditet (%)	63	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 533	326	86	339
Nettoomsättning (tkr)	1 715	1 815	1 694	1 668

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 424 m² bostäder och 631 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 740 000	0	0	38 740 000
Fond för yttre underhåll	2 057 359	181 542	30 622	1 845 195
S:a bundet eget kapital	40 797 359	181 542	30 622	40 585 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 797 954	-181 542	295 092	1 684 404
Årets resultat	-2 533 443	-2 533 443	-325 714	325 714
S:a ansamlad förlust	-735 489	-2 714 985	-30 622	2 010 118
S:a eget kapital	40 061 870	-2 533 443	0	42 595 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 533 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 979 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 542
summa balanserat resultat	-735 489

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-84 450
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 057 359
att i ny räkning överförs	237 420

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 715 495	1 814 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 724	5 253
Summa rörelseintäkter		1 726 219	1 820 102
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 510 473	-887 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 610	-105 610
Personalkostnader	Not 6	-51 717	-51 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 048	-238 048
Summa rörelsekostnader		-4 064 848	-1 282 905
RÖRELSERESULTAT		-2 338 629	537 197
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 839	-211 548
Summa finansiella poster		-194 814	-211 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 533 443	325 714
ÅRETS RESULTAT		-2 533 443	325 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	61 240 766	60 181 314
Not 8,13		
Summa materiella anläggningstillgångar	61 240 766	60 181 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 240 766	60 181 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	2 815 775	1 802 209
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 536	38 536
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	2 854 311	1 840 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 854 311	1 840 745
SUMMA TILLGÅNGAR	64 095 077	62 022 059

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 740 000	38 740 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 057 359	1 845 195
Summa bundet eget kapital		40 797 359	40 585 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 797 954	1 684 404
Årets resultat		-2 533 443	325 714
Summa fritt eget kapital		-735 489	2 010 118
SUMMA EGET KAPITAL		40 061 870	42 595 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 725 844	19 225 844
Summa långfristiga skulder		15 725 844	19 225 844
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 500 000	0
Leverantörsskulder		866 072	70 657
Övriga skulder		94 936	68 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	846 355	62 110
Summa kortfristiga skulder		8 307 363	200 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 095 077	62 022 059

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Förbättringar	50 år (ny)	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 238 758	1 351 372
Hyror lokaler	309 946	301 190
Hyror parkering	3 000	3 000
Hyror garage	153 600	153 600
Gästlägenhet	10 250	5 750
Öresutjämning	-59	-63
	1 715 495	1 814 849

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	6 060	0
Återbäring försäkringsbolag	3 764	3 261
Övriga intäkter	900	1 992
	10 724	5 253

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	5 500	0
	Städning entreprenad	49 056	48 176
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gemensamma utrymmen	0	1 265
	Gård	0	1 882
	Serviceavtal	67 595	71 842
	Förbrukningsmateriel	138	1 090
	Teleport/hissanläggning	2 768	2 670
	Störningsjour och larm	0	8 473
	Brandskydd	1 532	8 059
	Fordon	894	0
		131 150	147 027
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 925
	Entré/trapphus	1 678	11 667
	Lås	1 155	18 330
	VVS	0	6 810
	Ventilation	0	1 763
	Elinstallationer	3 182	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 060
	Hiss	0	5 694
	Fasad	22 500	0
	Balkonger/altaner	0	4 694
		38 515	56 943
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 577 181	0
	Entré/trapphus	136 500	0
	VVS	0	53 828
		2 713 681	53 828
	Taxebundna kostnader		
	El	29 538	33 032
		29 538	33 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 174	38 243
	Samfällighetsavgift	487 403	490 902
		528 577	529 145
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 012	67 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 510 473	887 530

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	10 122	9 872
	Juridiska åtgärder	30 344	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 125
	Föreningskostnader	54 530	29 124
	Styrelseomkostnader	458	3 396
	Fritids- och trivselkostnader	18 049	587
	Förvaltningsarvode	43 352	42 682
	Administration	1 163	6 824
	Konsultarvode	91 923	0
		264 610	105 610
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	11 717	11 717
		51 717	51 717
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	238 048	238 048
		238 048	238 048

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 759 000	63 759 000
	Nyanskaffningar	1 297 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 056 500	63 759 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 577 686	-3 339 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 048	-238 048
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 815 734	-3 577 686
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 240 766	60 181 314
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 425 000	36 425 000
	Taxeringsvärde mark	38 475 000	38 475 000
		74 900 000	74 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	2 900 000	2 900 000
		74 900 000	74 900 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 615	10 615
	Skattefordran	7 977	9 433
	Klientmedel hos SBC	2 797 183	1 782 161
		2 815 775	1 802 209
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift	38 536	38 536
		38 536	38 536
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 845 195	1 856 526
	Reservering enligt stadgar	181 542	181 542
	Reservering enligt stämmobeslut	84 450	84 450
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 828	-277 323
	Vid årets slut	2 057 359	1 845 195

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	6 282 844	6 282 844	2022-04-30
Handelsbanken	0,530 %	6 500 000	6 500 000	2021-10-29
Handelsbanken	1,340 %	6 443 000	6 443 000	2024-01-30
Handelsbanken	0,700 %	3 000 000	0	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 225 844	19 225 844	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 500 000	0	
		15 725 844	19 225 844	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 225 844 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 019 000	25 019 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	21 460	16 268
Avgifter och hyror	159 895	45 842
Byggnad	665 000	0
	846 355	62 110

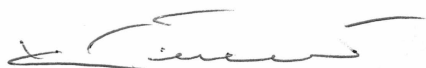
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under Januari 2021 så avslutades takentreprenaden. Inga större underhåll är planerade 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar vid behov åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 3 2021



Kaj Rikhard Nikkilä
Ordförande



Nils Jonas Hedvall
Ledamot



Linnéa Elisabet Wallrim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Knopen

Organisationsnummer 769605-0520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22⁴ 2021



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se