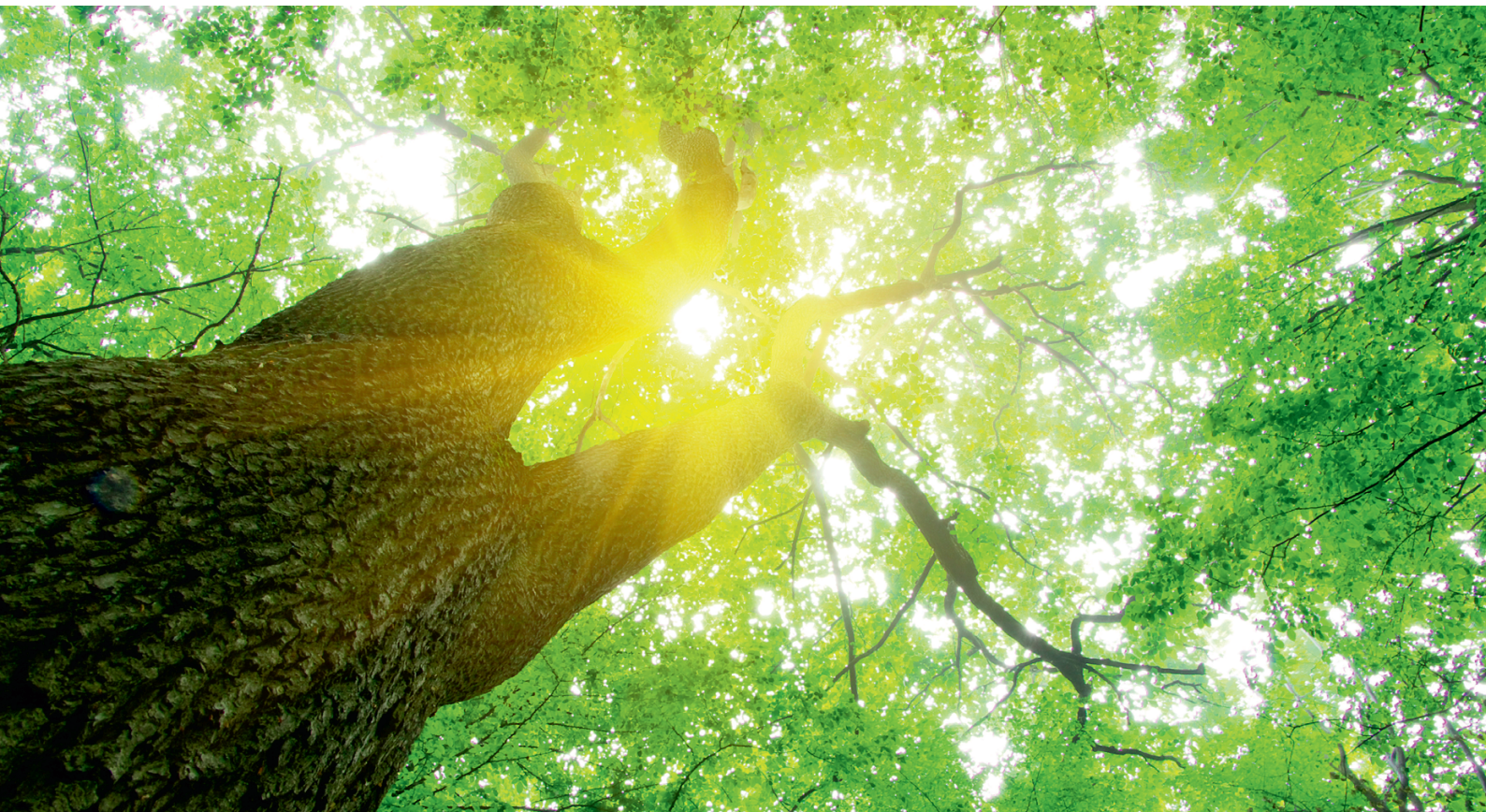




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knapegatan 5-7



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knapegatan 5-7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------|------------|
| Ann-Kristin Edström | Ordförande |
| Marie Askhede | Ledamot |
| Eva Hasselström | Ledamot |
| Jakob Steffner | Ledamot |
| Daniel Ålund | Ledamot |

Ida Margareta Kaersgaard Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak Ordinarie Extern Borevision AB

Valberedning

Annika Lindblom Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.
Extra föreningsstämma hölls 2021-04-14 med anledning av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Brämaregården 45:9 | 2015 | Göteborg |
| Brämaregården 45:10 | 2015 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

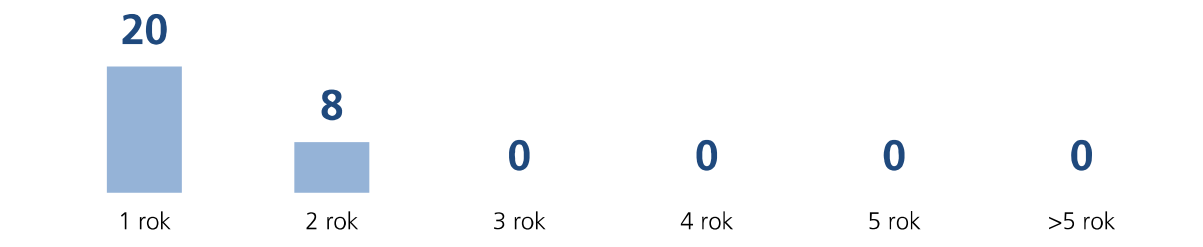
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 062 m², varav 1 062 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Uthyrning förråd 1 | 20 m ² | Tills vidare |
| Uthyrning förråd 2 | 9 m ² | Tills vidare |
| Uthyrning förråd 3 | 10 m ² | Tills vidare |
| Uthyrning förråd 4 | 9 m ² | Tills vidare |
| Uthyrning förråd 5 | 5 m ² | Tills vidare |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|------------------|
| Fjärrvärme | Göteborgs Energi |
| Elleverantör | Göteborgs Energi |
| Fastighetsförvaltare | Jakob Steffner |
| Ekonomisk förvaltare | SBC |
| Kabel-TV nät | Telenor |
| Återvinning | Renova |
| Vatten och avlopp | Göteborgs Stad |

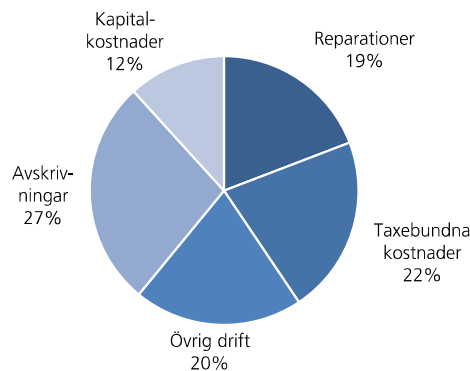
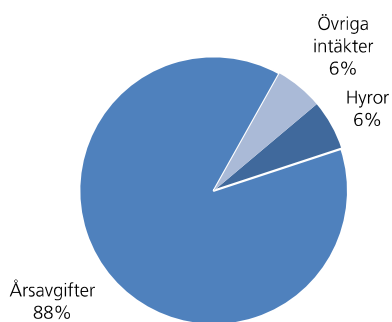
Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar en höjning av årsavgifterna från 1 juli 2022.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 342 890 | 506 487 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 834 781 | 938 616 |
| Finansiella intäkter | 37 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 27 678 | 0 |
| | 862 496 | 938 616 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 618 268 | 818 010 |
| Finansiella kostnader | 118 893 | 147 346 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 300 | 23 695 |
| Minskning av långfristiga skulder | 110 004 | 110 004 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 3 158 |
| | 847 465 | 1 102 213 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 357 921 | 342 890 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 15 031 | -163 597 |

*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 1 459 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 bestått av 5 ordinarie ledamöter och 1 suppleant. Styrelsen har under året aktivt arbetat med att sänka kostnader, öka servicen till de boende och upprätta rutiner. Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under 2021.

Föreningen har sedan våren 2021 ny revisor, Arthur Kozak på Borevision.

Styrelsen har under hösten 2021 rengjort och målat golven i källargångarna i de 4 trapphusen. Resultatet ger en renare och mer lättstädad miljö.

Ett flertal odlingslådor finns på gården och sköts av medlemmarna själva.

Gården hålls i gott skick genom vår interna förvaltare och styrelsens gemensamma arbete med att städa och hålla rent i rabatter. Tvättstugan servas minst en gång per år för att hållas i gott skick.

Takläckage i trapphus 7A har åtgärdats med lagning och tätning av yttre tak samt renovering av skadat innertak. Upphandlingen gjordes med 3 jämförbara offerter. Arbetet utfördes av Sjövall Bygg från november 2021 till januari 2022.

Föreningen har skapat en ny felanmälanrutin och ett gmail-konto dit medlemmar skickar in sina felanmälningar och frågor. Felanmälan hanteras av styrelsen i ett rullande schema.

Felanmälningar under året har varit takläckage i 7A samt cykelstöld som har skett på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 693 | 689 | 680 | 666 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 769 | 9 872 | 9 976 | 9 747 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 17 | 18 | 14 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 119 | 113 | 121 | 126 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 46 | 55 | 77 | 33 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -179 | -304 | -103 | -101 |
| Nettoomsättning (tkr) | 829 | 814 | 783 | 781 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 062 m² bostäder.

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 | 43 280 000 | 0 | 0 | 43 280 000 |
| Uppskrivningsfond | 10 463 813 | -107 727 | 0 | 10 571 540 |
| Fond för yttre underhåll | 257 965 | 155 867 | -255 686 | 357 784 |
| S:a bundet eget kapital | 54 001 778 | 48 140 | -255 686 | 54 209 324 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -11 327 055 | -48 140 | -48 114 | -11 230 801 |
| Årets resultat | -179 403 | -179 403 | 303 800 | -303 800 |
| S:a ansamlad förlust | -11 506 458 | -227 543 | 255 686 | -11 534 601 |
| S:a eget kapital | 42 495 320 | -179 403 | 0 | 42 674 723 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -179 403 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 278 915 |
| uppskrivningsfond | 107 727 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -155 867 |
| summa balanserat resultat | -11 506 458 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| att i ny räkning överförs | -11 506 458 |
|----------------------------------|--------------------|

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 829 026 | 814 462 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 755 | 124 154 |
| Summa rörelseintäkter | | 834 781 | 938 616 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-----------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -503 469 | -725 825 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -68 278 | -46 978 |
| Personalkostnader | Not 6 | -46 521 | -45 207 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -277 060 | -277 060 |
| Summa rörelsekostnader | | -895 328 | -1 095 070 |

RÖRELSERESULTAT

-60 547 **-156 454**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 37 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -118 893 | -147 346 |
| Summa finansiella poster | | -118 856 | -147 346 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-179 403 **-303 800**

ÅRETS RESULTAT

-179 403 **-303 800**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 52 639 962 | 52 908 692 |
| Inventarier | Not 9 | 41 792 | 50 122 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 52 681 754 | 52 958 814 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 52 681 754 | 52 958 814 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 23 995 | 23 695 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 356 581 | 336 959 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 380 576 | 360 654 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 379 | 5 970 |
| Summa kassa och bank | | 1 379 | 5 970 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 381 955 | 366 624 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 53 063 709 | 53 325 438 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 43 280 000 | 43 280 000 |
| Uppskrivningsfond | | 10 463 813 | 10 571 540 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 257 965 | 357 784 |
| Summa bundet eget kapital | | 54 001 778 | 54 209 324 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -11 327 055 | -11 230 801 |
| Årets resultat | | -179 403 | -303 800 |
| Summa ansamlad förlust | | -11 506 458 | -11 534 601 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 42 495 320 | 42 674 723 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 6 856 316 | 3 464 326 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 856 316 | 3 464 326 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 3 547 829 | 7 049 823 |
| Leverantörsskulder | | -18 892 | 29 910 |
| Övriga skulder | | 2 211 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 180 925 | 106 656 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 712 073 | 7 186 389 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 53 063 709 | 53 325 438 |

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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 | 2021 | 2020 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 12 år | 12 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 736 259 | 732 228 |
| Hyror lokaler | 50 706 | 43 220 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 42 032 | 38 962 |
| Öresutjämning | 29 | 52 |
| | 829 026 | 814 462 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 23 575 |
| Försäkringsersättning | 0 | 97 615 |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 443 | 2 413 |
| Övriga intäkter | 3 312 | 551 |
| | 5 755 | 124 154 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 4 773 | 0 |
| | Städning entreprenad | 21 250 | 22 635 |
| | Gemensamma utrymmen | 971 | 0 |
| | Gård | 2 883 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 845 | 0 |
| | | 37 722 | 22 635 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 9 625 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 2 750 |
| | Tvättstuga | 5 812 | 1 181 |
| | Källare | 4 937 | 0 |
| | Lås | 1 806 | 4 083 |
| | VVS | 8 914 | 14 250 |
| | Tak | 37 655 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 18 838 |
| | Vattenskada | 135 282 | 116 356 |
| | | 194 406 | 167 083 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 56 250 |
| | Hyseslägenheter | 0 | 18 715 |
| | Fasad | 0 | 180 721 |
| | | 0 | 255 686 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 20 769 | 17 822 |
| | Värme | 126 220 | 119 885 |
| | Vatten | 48 775 | 58 123 |
| | Sophämtning/renhållning | 21 855 | 39 275 |
| | | 217 619 | 235 105 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 33 317 | 24 956 |
| | Bredband | 20 405 | 20 360 |
| | | 53 722 | 45 316 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 503 469 | 725 825 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Inkassering avgift/hyra | 1 021 | 0 |
| | Hysesförluster | 120 | 1 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 24 500 | 0 |
| | Föreningskostnader | 0 | 438 |
| | Styrelseomkostnader | 262 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 38 208 | 37 412 |
| | Administration | 1 436 | -501 |
| | Konsultarvode | 2 731 | 9 628 |
| | | 68 278 | 46 978 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 30 000 | 30 000 |
| | Löner | 5 400 | 4 400 |
| | Sociala kostnader | 11 121 | 10 807 |
| | | 46 521 | 45 207 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 161 003 | 161 003 |
| | Uppskrivning byggnad | 107 727 | 107 727 |
| | Inventarier | 8 330 | 8 330 |
| | | 277 060 | 277 060 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 44 916 683 | 44 916 683 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 44 916 683 | 44 916 683 |
| | Akkumulerad uppskrivning | | |
| | Vid årets början | 10 772 676 | 10 772 676 |
| | Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -107 727 | -107 727 |
| | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp | -524 318 | -416 591 |
| | Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp | 10 140 632 | 10 248 359 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 256 350 | -2 095 346 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -161 003 | -161 003 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 417 353 | -2 256 350 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 52 639 962 | 52 908 692 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 28 816 355 | 28 816 355 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 400 000 | 20 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 9 400 000 | 9 400 000 |
| | | 29 800 000 | 29 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 29 800 000 | 29 800 000 |
| | | 29 800 000 | 29 800 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 100 000 | 100 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 100 000 | 100 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -49 878 | -41 548 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -8 330 | -8 330 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -58 208 | -49 878 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 41 792 | 50 122 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 39 | 39 |
| | Klientmedel hos SBC | 172 505 | 336 920 |
| | Räntekonto hos SBC | 184 037 | 0 |
| | | 356 581 | 336 959 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 357 784 | 201 917 |
| | Reservering enligt stadgar | 155 867 | 155 867 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -255 686 | 0 |
| | Vid årets slut | 257 965 | 357 784 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Swedbank | 0,914 % | 3 474 493 | 3 511 161 | Rörligt lån |
| | Swedbank | 1,020 % | 3 464 326 | 3 500 994 | 2023-09-25 |
| | Swedbank | 1,210 % | 3 465 326 | 3 501 994 | 2025-06-18 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 10 404 145 | 10 514 149 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -3 547 829 | -7 049 823 | |
| | | | 6 856 316 | 3 464 326 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 037 465 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 13 825 000 | 13 825 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 908 | 1 036 |
| | Avgifter och hyror | 75 861 | 66 330 |
| | Upplupna kostnader | 0 | 39 290 |
| | Vattenskada | 104 156 | 0 |
| | | 180 925 | 106 656 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Med anledning av takläckaget planerar styrelsen en besiktning av hela taket. |
| | Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut. |

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Ann-Kristin Edström
Ordförande

Marie Askhede
Ledamot

Eva Hasselström
Ledamot

Jakob Steffner
Ledamot

Daniel Ålund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Arthur Kozak
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knapegatan 5-7, org.nr. 769630-3960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knapegatan 5-7 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knapegatan 5-7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se