



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Knapekatan 5-7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Ingrid Eva Hasselström	Ledamot
Ida Margareta Kaersgaard	Ledamot
Jacob Steffner	Ledamot
Daniel Ålund	Ledamot

Jenny Maria Holmberg	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

#### Valberedning

Annika Lindblom	Sammankallande
-----------------	----------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

## 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.

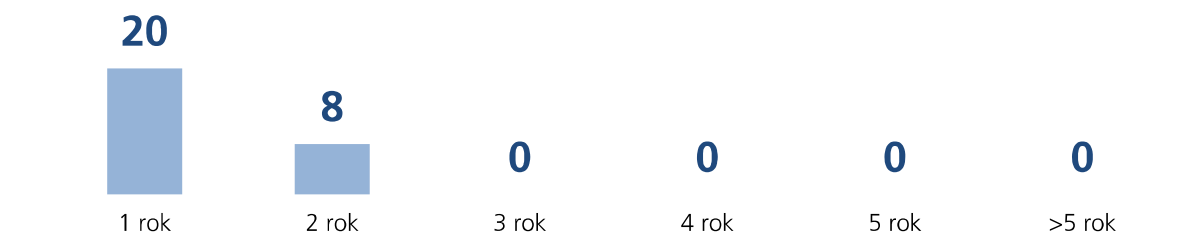
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 062 m<sup>2</sup>, varav 1 062 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning förråd 1	20 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Uthyrning förråd 2	9 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Uthyrning förråd 3	10 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Uthyrning förråd 4	9 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Uthyrning förråd 5	5 m <sup>2</sup>	Tills vidare

## Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Takreovering	2023

## 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

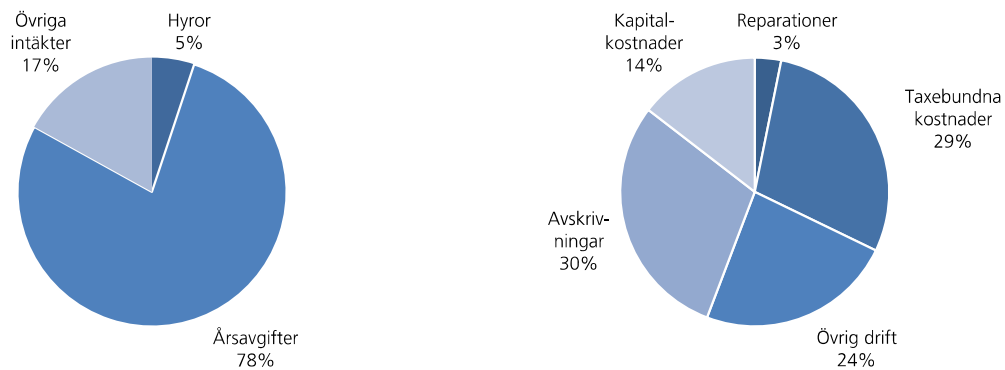
## Föreningens ekonomi

Årsavgift kommer höjas för 2023 med 12% pga ökade räntekostnader och allmän inflation.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>357 921</b>	<b>342 890</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	968 082	834 781
Finansiella intäkter	1 441	37
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 678
	<b>969 523</b>	<b>862 496</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	521 318	618 268
Finansiella kostnader	135 598	118 893
Ökning av kortfristiga fordringar	8 417	300
Minskning av långfristiga skulder	110 004	110 004
Minskning av kortfristiga skulder	75 946	0
	<b>851 283</b>	<b>847 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>476 160</b>	<b>357 921</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>118 240</b>	<b>15 031</b>

\*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 1 519 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Brämregården 45:9 och Göteborg Brämregården 45:10 i vilka man upplåter lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 5 hyreslokaler. Föreningens säte är i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsen har bestått av 6 ordinarie ledamöter och 1 suppleant. Styrelsen har aktivt arbetat under året med att sänka kostnader, öka servicen till de boende och upprätta rutiner. Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten under 2022, och ytterligare 2 st t.o.m mars 2023. SBC är föreningens ekonomiska förvaltare sedan 2019. Föreningen har ny revisor – Bo Revision sedan Maj 2021. Styrelsen har under hösten undersökt fastighetens takstatus och fattat beslut att åtgärda kritiska delar såsom plåtarbeten. Övrigt är taket och takpannor i ett ok skick.

Styrelsen har haft en återhållsam ställning pga rådande läge med ökade kostnader och höga räntor för nya lån. Alla lampor har bytts till LED-lampor för låg energikostnad. Gården hålls i gott skick genom vår interna förvaltare och styrelsens gemensamma arbete med att städa och hålla rent i rabatter. Styrelsen sköter höststädning som genomfördes 27/10, och vårstädning i maj. Tvättstugan servas minst en gång per år för att hållas i gott skick. Felanmälningar under året har varit takläckage i 7B som är åtgärdat, spår av råttor mellan källare och 1 a våning i 7A (NOMORE åtgärdat), stulna trädgårdsmöbler och vandaliserad cykel har skett på gården. Stölderna är polisanmälda.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	711	693	689	680
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 693	9 797	9 900	10 004
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	20	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	119	113	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	46	55	77
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	128	112	139	139
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	-179	-304	-103
Nettoomsättning (tkr)	831	829	814	783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 062 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 280 000	0	0	43 280 000
Uppskrivningsfond	10 463 813	0	0	10 463 813
Fond för yttre underhåll	413 832	155 867	0	257 965
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>54 157 645</b>	<b>155 867</b>	<b>0</b>	<b>54 001 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 662 325	-155 867	-179 403	-11 327 055
Årets resultat	35 546	35 546	179 403	-179 403
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-11 626 779</b>	<b>-120 321</b>	<b>0</b>	<b>-11 506 458</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>42 530 866</b>	<b>35 546</b>	<b>0</b>	<b>42 495 320</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 506 458
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 867
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 626 779</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 626 779</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	830 838	829 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 244	5 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>968 082</b>	<b>834 781</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-388 402	-503 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 352	-68 278
Personalkostnader	Not 6	-52 564	-46 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 060	-277 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-798 378</b>	<b>-895 328</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>169 704</b>	<b>-60 547</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 441	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 598	-118 893
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 157</b>	<b>-118 856</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>35 546</b>	<b>-179 403</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 546</b>	<b>-179 403</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	52 371 232	52 639 962
Inventarier	Not 9	33 462	41 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 404 693</b>	<b>52 681 754</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 404 693</b>	<b>52 681 754</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 412	23 995
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	474 948	356 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>507 360</b>	<b>380 576</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 251	1 379
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 251</b>	<b>1 379</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>508 611</b>	<b>381 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 913 305</b>	<b>53 063 709</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 280 000	43 280 000
Uppskrivningsfond		10 463 813	10 463 813
Fond för yttre underhåll	Not 11	413 832	257 965
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 157 645</b>	<b>54 001 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 662 325	-11 327 055
Årets resultat		35 546	-179 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 626 779</b>	<b>-11 506 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 530 866</b>	<b>42 495 320</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 391 990	6 856 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 391 990</b>	<b>6 856 316</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 902 151	3 547 829
Leverantörsskulder		12 966	-18 892
Övriga skulder		0	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	75 332	180 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 990 449</b>	<b>3 712 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 913 305</b>	<b>53 063 709</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	12 år	12 år
Uppskrivning byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	754 645	736 259
Hyror lokaler	49 200	50 706
Avgift andrahandsuthyrning	26 968	42 032
Öresutjämning	26	29
	<b>830 838</b>	<b>829 026</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	135 282	0
Återbäring försäkringsbolag	1 422	2 443
Övriga intäkter	540	3 312
	<b>137 244</b>	<b>5 755</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 500	4 773
	Städning entreprenad	23 985	21 250
	Gemensamma utrymmen	0	971
	Gård	0	2 883
	Förbrukningsmateriel	8 094	7 845
		<b>34 579</b>	<b>37 722</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	5 812
	Källare	0	4 937
	Lås	2 196	1 806
	VVS	3 945	8 914
	Tak	0	37 655
	Skador/klotter/skadegörelse	23 782	0
	Vattenskada	0	135 282
		<b>29 923</b>	<b>194 406</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 701	20 769
	Värme	140 680	126 220
	Vatten	69 818	48 775
	Sophämtning/renhållning	27 673	21 855
		<b>270 872</b>	<b>217 619</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 052	33 317
	Bredband	20 976	20 405
		<b>53 028</b>	<b>53 722</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>388 402</b>	<b>503 469</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	971	1 021
	Hysesförluster	300	120
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	24 500
	Föreningskostnader	11 534	0
	Styrelseomkostnader	0	262
	Förvaltningsarvode	39 041	38 208
	Administration	956	1 436
	Konsultarvode	14 550	2 731
		<b>80 352</b>	<b>68 278</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	30 000
	Löner	0	5 400
	Sociala kostnader	12 564	11 121
		<b>52 564</b>	<b>46 521</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	161 003	161 003
	Uppskrivning byggnad	107 727	107 727
	Inventarier	8 330	8 330
		<b>277 060</b>	<b>277 060</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 916 683	44 916 683
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 916 683</b>	<b>44 916 683</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	10 772 676	10 772 676
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-107 727	-107 727
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-632 045	-524 318
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>10 032 905</b>	<b>10 140 632</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 417 353	-2 256 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 003	-161 003
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 578 356</b>	<b>-2 417 353</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 371 232</b>	<b>52 639 962</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 816 355	28 816 355
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 400 000
		<b>36 200 000</b>	<b>29 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 200 000	29 800 000
		<b>36 200 000</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	100 000	100 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-58 208	-49 878
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 330	-8 330
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 538</b>	<b>-58 208</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>33 462</b>	<b>41 792</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	39	39	
	Klientmedel hos SBC	201 432	172 505	
	Räntekonto hos SBC	273 478	184 037	
		<b>474 948</b>	<b>356 581</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	257 965	357 784	
	Reservering enligt stadgar	155 867	155 867	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-255 686	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>413 832</b>	<b>257 965</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Swedbank	3,655 %	3 437 825	3 474 493
	Swedbank	1,020 %	3 427 658	3 464 326
	Swedbank	1,210 %	3 428 658	3 465 326
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 294 141</b>	<b>10 404 145</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 902 151	-3 547 829
			<b>3 391 990</b>	<b>6 856 316</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 744 121 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.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 825 000	13 825 000
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	1 685	908
	Avgifter och hyror	73 647	75 861
	Vattenskada	0	104 156
		<b>75 332</b>	<b>180 925</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Underhålls plåtarbeten tak.

Årsavgift kommer höjas för 230701 med 12% pga ökade räntekostnader och allmän inflation.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Ann-Kristin Edström  
Ordförande

Marie Askhede  
Ledamot

Ingrid Eva Hasselström  
Ledamot

Ida Margareta Kaersgaard  
Ledamot

Jacob Steffner  
Ledamot

Daniel Ålund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson  
Extern revisor  
BoRevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knappegatan 5-7, org.nr. 769630-3960

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knappegatan 5-7 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde ingen revisorssuppleant från BoRevision. Undertecknad revisor är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Brf Knapegatan 5-7 för räkenskapsåret 2022 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)