

Årsredovisning 2021

BRF KNOPPEN 20

702001-1347



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KNOPPEN 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1931-05-30.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Knoppen 20 på adressen Fridhemsgatan 29 i Stockholm. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1903. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, fördelat på 62 bostäder, samt tre lokaler. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stad Brandförsäkringkontor. Styrelsen har ansvarsförsäkring i nämnda försäkringsbolag.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Uppström	Ordförande
Sanna Eckardt	Ledamot
Helen Ludvigsson	Ledamot
Johan Mårtensson	Ledamot
Omid Shafie-Bieg	Ledamot
Ewa-Marie Ås	Ledamot

Linda Bajrami valdes till ledamot vid stämman 2021, men tillträdde aldrig pga flytt.

Per Uppström lämnade styrelsen på egen begäran 2022-03-10.

VALBEREDNING

Leo Canales, Lars Åke Franzén och Josefin Pettersson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Anna Lemmel	Revisor	Grant Thornton Sweden AB
Torbjörn Einarsson	Revisor	BRF Knoppen 20

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

På grund av restriktioner relaterade till pandemin hölls en poströstningsstämma den 30 maj 2021. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen upplåter tre lokaler. Samtliga har varit uthyrda utan uppehåll under 2021, men en av hyresgästerna har drabbats hårt av pandemin och har därför fått möjlighet att skjuta upp en andel av sina hyresbetalningar till 2022.

Under flera års tid har styrelsen, tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Storholmen, utarbetat en underhållsplan som täcker de kommande 50 åren. Redan de närmsta 10 åren ska flera större projekt utföras, så som renovering av hissar, fönster och fasad. Detta planerade underhåll kräver en genomarbetad plan för finansiering, och med 2021 års kostnadsnivå kräver underhållsplanen en avgiftsökning på ungefär 20%. Styrelsen har beslutat en avgiftsökning på 10% från den 1 juli 2022, och ser över hur föreningens kostnader kan sänkas för att om möjligt undvika ytterligare avgiftsökningar.

Under 2021 togs ett nytt lån upp, om ca 3 miljoner kronor, avsett för renovering av trapphusen. Av de totalt ca 17,1 miljoner kr som föreningen har i lån är ca 30% i rörlig ränta. Föreningen har fortfarande en låg belåningsgrad, ca 4,500kr per kvadratmeter boyta, men kommer att behöva ta upp nya lån för att finansiera ovan nämnda underhållsprojekt. Föreningens ambition är att även i fortsättningen vara en lågt belånad förening, vilket kräver att både befintliga och nya lån amorteras i en takt minst motsvarande investeringarnas livslängd.

Föreningen har också en checkkredit om 1 miljon kr, vilken utnyttjades under inledningen av 2021.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 459 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Taxeringsvärdena framgår av not 10.

BUDGET FÖR NÄSTA ÅR

Budget för 2022 visar ett resultat om - 360 tkr. Det budgeterade minusresultatet beror på planerade underhållskostnader som enligt regelverket K2 kostnadsförs direkt på året. Detta regelverk leder ofta till kraftiga svängningar i resultat från år till år.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Städtjänster utförs sedan hösten 2021 av ABSS, medan avtalet med Freska är uppsagt.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Underhållsarbeten löper kontinuerligt enligt den underhållsplan som har tagits fram i samarbete med den tekniska förvaltaren. Under 2021 färdigställdes renovering av trapphusen och under 2022 skall renovering av stammar i källaren samt en av hissarna utföras.

Merparten av stammarna mellan våningsplanen (ca.96%) är bytta i samband med att medlemmarna har renoverat kök och badrum.

Städdagar med föreningens medlemmar genomförs två gånger per år. Föreningens två gårdar underhålls på frivillig basis av föreningens medlemmar och är därför prioriterade under dessa dagar.

Styrelsen har under året introducerat Boappa som hjälpmedel för styrelsearbetet. På sikt avses appen användas även för kommunikation med medlemmarna i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 818 990	2 616 182	2 458 079	2 640 906
Resultat efter fin. poster	-2 138 823	-641 703	-529 672	-1 023 936
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	254 002	488 925	772 510	996 090
Taxeringsvärde	148 918 000	148 918 000	148 918 000	102 214 000
Bostadsyta, kvm	3 784	3 784	3 784	3 784
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	659	645	633	633
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 520	3 759	3 799	3 835
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,31	1,08	1,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	412 615	-	-	412 615
Fond, yttre underhåll	488 925	-	-234 923	254 002
Balanserat resultat	-3 386 285	-641 703	234 923	-3 793 065
Årets resultat	-641 703	641 703	-2 138 823	-2 138 823
Eget kapital	-3 126 448	0	-2 138 823	-5 265 271

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 793 065
Årets resultat	-2 138 823
Totalt	-5 931 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216 415
Att från yttre fond i anspråk ta	-254 002
Balanseras i ny räkning	-5 894 301
	-5 931 888

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 818 990	2 616 182
Rörelseintäkter		-1	19 322
Summa rörelseintäkter		2 818 989	2 635 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 254 293	-2 331 637
Övriga externa kostnader	8	-198 618	-429 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 168	-339 168
Summa rörelsekostnader		-4 792 079	-3 099 965
RÖRELSERESULTAT		-1 973 090	-464 461
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 450	9 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176 183	-187 217
Summa finansiella poster		-165 733	-177 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 138 823	-641 703
ÅRETS RESULTAT		-2 138 823	-641 703

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 329 315	11 657 503
Maskiner och inventarier	11	87 657	98 637
Pågående projekt		0	209 250
Summa materiella anläggningstillgångar		11 416 972	11 965 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 416 972	11 965 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 125	107 988
Övriga fordringar	12	720 616	693 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 621	149 319
Summa kortfristiga fordringar		942 362	951 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		471 377	0
Summa kassa och bank		471 377	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 413 739	951 302
SUMMA TILLGÅNGAR		12 830 711	12 916 692

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		412 615	412 615
Fond för yttre underhåll		254 002	488 925
Summa bundet eget kapital		666 617	901 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 793 065	-3 386 285
Årets resultat		-2 138 823	-641 703
Summa fritt eget kapital		-5 931 888	-4 027 988
SUMMA EGET KAPITAL		-5 265 271	-3 126 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 154 495	5 791 368
Summa långfristiga skulder		12 154 495	5 791 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 951 479	9 136 338
Leverantörsskulder		153 983	309 616
Skatteskulder		22 530	34 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	813 495	771 279
Summa kortfristiga skulder		5 941 487	10 251 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 830 711	12 916 692

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	692 761	36 972
Resultat efter finansiella poster	-2 138 823	-641 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	339 168	339 168
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 799 655	-302 535
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 068	730 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-827 158	856 914
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 593 745	1 285 039
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	209 250	-209 250
Kassaflöde från investeringar	209 250	-209 250
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 880 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 880 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	495 505	655 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 188 266	692 761

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knoppen 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,03-3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	19 325
Hysesintäkt bredband	68 400	51 485
Hysesintäkter, lokaler	272 700	142 418
Intäktsreduktion	-32 136	-18 815
Årsavgifter, bostäder	2 493 828	2 439 517
Övriga intäkter	16 197	1 574
Summa	2 818 989	2 635 504

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	32 757	36 270
Fastighetsskötsel	118 057	69 871
Snöskottning	26 361	10 501
Städning	37 086	27 512
Trädgårdsarbete	1 057	7 434
Övrigt	0	82 620
Summa	215 318	234 208

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	155 373
Hissar	119 980	0
Reparationer	332 530	150 681
Temp. rep und eller projekt	-31 270	31 270
VA	4 903	0
Summa	426 143	337 324

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Projektering trapphus	2 015 278	56 250
Fiberinstallation	240 000	0
Renovering lokal	25 050	354 788
Rättstopp	0	40 300
Summa	2 280 328	451 338

Notera att endast trapphusrenovering utfördes under 2021. Övriga kostnader under planerat underhåll 2021 avser projekt färdigställda 2020

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	86 635	56 347
Fjärrvärme	638 121	578 034
Sophämtning	120 708	111 677
Vatten	79 982	83 257
Summa	925 446	829 315

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	71 820	52 725
Fastighetsförsäkringar	82 177	80 696
Fastighetsskatt	121 816	133 497
Kabel-TV	50 216	89 047
Självrisker	0	40 093
Övrigt	81 030	83 394
Summa	407 059	479 452

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Advokat/rätteg kostn	0	84 721
Arvode ekonomisk förvaltning	53 892	107 996
Bankkostnader	54 284	7 251
Datakommunikation	746	1 186
Förbrukningsmaterial	8 911	2 488
Juridiska kostnader	0	128 760
Medlems- & föreningsavg	6 550	6 410
Postbefordran	524	321
Revisionsarvoden	40 794	54 956
Styr.möte/stämma/städdag	6 272	8 239
Trivselåtgärder	0	5 045
Övriga externa kostnader	2 035	2 573
Övriga förvaltningskostnader	24 610	19 215
Summa	198 618	429 161

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	13 806	97
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162 168	186 804
Övriga räntekostnader	209	316
Summa	176 183	187 217

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 996 321	16 996 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 996 321	16 996 321
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 338 818	-5 010 630
Årets avskrivning	-328 188	-328 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 667 006	-5 338 818
Utgående restvärde enligt plan	11 329 315	11 657 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 283 000	43 283 000
Taxeringsvärde mark	105 635 000	105 635 000
Summa	148 918 000	148 918 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222 371	222 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 371	222 371
Ingående ackumulerad avskrivning	-123 734	-112 754
Avskrivningar	-10 980	-10 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-134 714	-123 734
Utgående restvärde enligt plan	87 657	98 637
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 723	1 243
Nabo Klientmedelskonto	716 889	692 761
Skattekonto	4	-9
Summa	720 616	693 995

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 985	5 985
Försäkringspremier	86 804	82 177
Förvaltning	21 781	29 093
Kabel-TV	9 566	22 556
Räntor	0	3 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 485	5 583
Summa	132 621	149 319

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	1,32 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,96 %	3 382 779	3 382 779
Stadshypotek	2023-06-01	1,52 %	4 791 368	4 841 020
Stadshypotek	2022-04-29	0,66 %	3 935 027	4 025 375
Stadshypotek	2022-04-29	0,66 %	965 000	975 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,80 %	3 030 000	
Summa			17 104 174	14 224 174
Varav kortfristig del			4 949 679	
Varav avser amortering inom 12 månader			150 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	14 505	5 322
Förutbetalda avgifter/hyror	652 034	647 499
Städning	1 408	0
Uppvärmning	97 037	74 341
Utgiftsräntor	19 951	21 629
Vatten	13 361	12 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 199	10 022
Summa	813 495	771 279

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 220 000	15 752 000
Summa	18 220 000	15 752 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ewa-Marie Ås
Ledamot

Helen Ludvigsson
Ledamot

Johan Mårtensson
Ledamot

Omid Shafie-Bieg
Ledamot

Sanna Eckardt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

BRF Knoppen 20
Torbjörn Einarsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knoppen 20
Org.nr. 702001-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Torbjörn Einarsson
Förtroendevald revisor