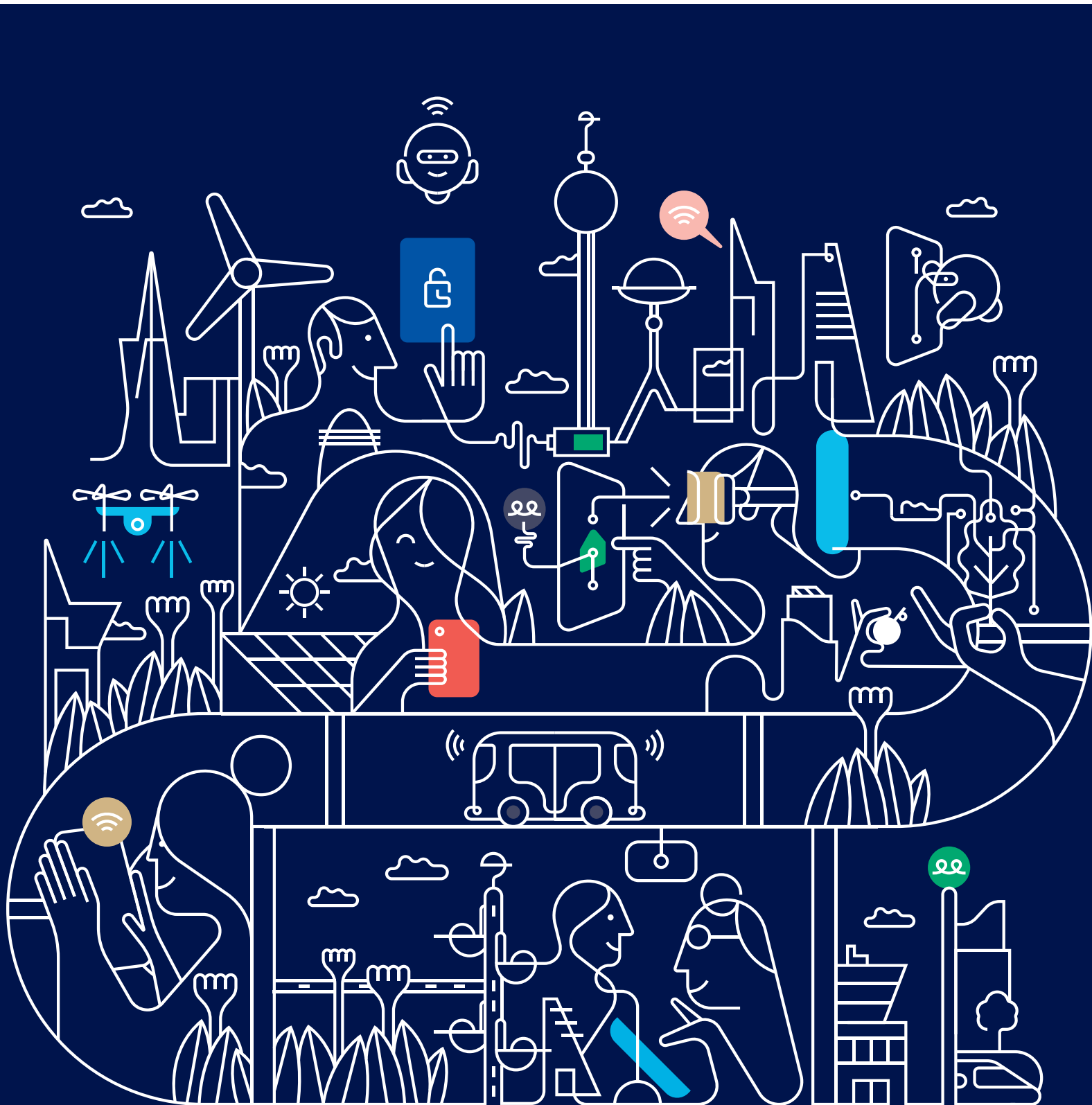




2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
S:t Knutstorg 8



# 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 S:t Knutstorg 8

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 2021 och 2070.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

|                 |            |                   |
|-----------------|------------|-------------------|
| Åsa Berggren    | Ordförande |                   |
| Jacob Andersson | Ledamot    |                   |
| Camilla Enquist | Ledamot    |                   |
| Mimmi Svensson  | Ledamot    | Avgick 2022-11-22 |
| Annika Söderman | Ledamot    |                   |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Paula Pinto Da Silva  | Suppleant        |
| Hanna Solveig Sjögren | Suppleant        |
| Germund von Wowern    | Revisorsuppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Lars-Olov Östen Åhrberg | Ordinarie Intern |
| Germund von Wowern      | Suppleant Intern |

### Valberedning

Baki Cakici Sammankallande  
Jesper Olsson Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Avenboken 21         | 2001    | Malmö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

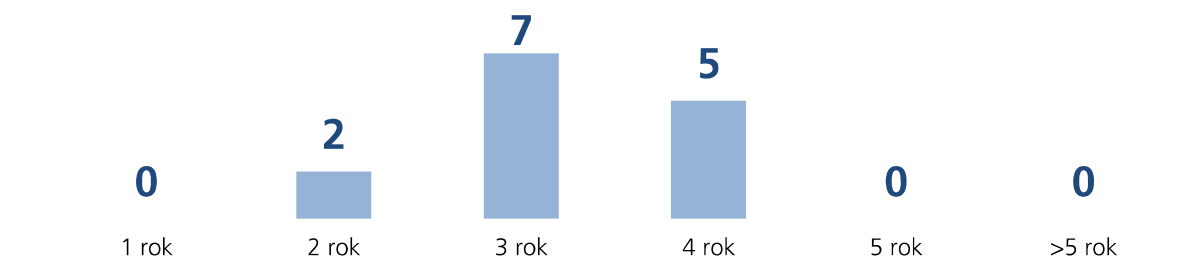
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 393 m<sup>2</sup>, varav 1 221 m<sup>2</sup> utgör boyta och 172 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Kafé                   | 80 m <sup>2</sup> | 2025-09-30   |
| Blomsteraffär          | 55 m <sup>2</sup> | 2024-11-30   |
| Trapphusförråd         | 2 m <sup>2</sup>  | Tills vidare |
| Källarförråd           | 35 m <sup>2</sup> | Tills vidare |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen                    | Kommentar                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Tvättstuga<br>WC                        | Används oftast av anlitade hantverkare och av medlemmar                        |
| Pingisrum<br>Cykelkällare<br>Däckförråd | Medlemmarna har möjlighet att förvara sina vinter/sommardäck i ett låst förråd |
| Verkstad                                | Föreningen har monterat snickarbänk i styrelserummet                           |
| Styrelserum                             | I gathusets pannrum                                                            |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                               | År          | Kommentar                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Omgrävning av dagvattenbrunn                                                                   | 2022        | gäller brunnen på baksidan av gårdshuset                                   |
| Relining av avloppsstammar                                                                     | 2022        |                                                                            |
| Portlampan utbytt                                                                              | 2021        | Portlampan byttes till en som är likadan som den huset hade ursprungligen. |
| byte av el på vind och källare                                                                 | 2021        |                                                                            |
| Dagvattensbrunnar                                                                              | 2021        | Brunnarna har rensats och sänkts                                           |
| Ny underhållsplan framtagen                                                                    | 2021        |                                                                            |
| Byte av el på vindar                                                                           | 2020        |                                                                            |
| Fixa trasig el till utelampor i gårdshuset                                                     | 2020        |                                                                            |
| Trasig utomhusbelysning fixas                                                                  | 2020        |                                                                            |
| Besiktning stammar och rör                                                                     | 2020        |                                                                            |
| Brandvarnare, brandsläckare och brandfilter installerat i trapphus, vindar och källare         | 2020        |                                                                            |
| Återstående utvändiga dörrar till fastigheten, gathus och gårdshus samt butiker, ska renoveras | 2019 - 2020 |                                                                            |
| Nytt porttelefonsystem ska installeras                                                         | 2019        |                                                                            |
| Energideklaration 2019-2029                                                                    | 2019        |                                                                            |
| Ventilation och/eller avfuktare för Floreras lokal                                             | 2018        |                                                                            |
| Målning av ståldörr till soprum samt trapppräcken till soprum och källare.                     | 2018        |                                                                            |
| Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan                                                        | 2018        |                                                                            |

| Utfört underhåll fortsättning                                                                                                                                                   | År          | Kommentar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| fräsning av stubbar från borttagna buskar samt kvarvarande stubbe på gräsmattan                                                                                                 | 2018        |           |
| Byte av sand i sandlåda                                                                                                                                                         | 2017        |           |
| Nytt stängsel mot granngården sattes upp.                                                                                                                                       | 2016        |           |
| Renovering av fuktskada källare i gathuset efter översvämning 2014                                                                                                              | 2016        |           |
| Källatrapor samt ramp upp mot soprum putsades.                                                                                                                                  | 2016        |           |
| Renovering av sammanlagt fyra (4) stycken dubbla ytterportar till gat- och gårdshus                                                                                             | 2016        |           |
| Utvändiga elinstallationer samt rörelsedetektor i soprum och pingisrum utfördes                                                                                                 | 2016        |           |
| Renovering av tak och fasad på både gat- och gårdshus                                                                                                                           | 2015 - 2016 |           |
| Trasigt golv på vinden i gårdshuset lagades                                                                                                                                     | 2014        |           |
| Ny torktumlare installerades i tvättstuga samt tvättstugan målades om                                                                                                           | 2014        |           |
| Ett större träd på mellangården beskars                                                                                                                                         | 2014        |           |
| Ny fläkt i tvättstuga installerades                                                                                                                                             | 2013        |           |
| Fuktskada i det innersta rummet hos Florera (blomsteraffären) har åtgärdats och rummet ommålats och nytt golv har lags in                                                       | 2013        |           |
| Föreningens värmesystem injusterades och termostater på alla element byttes. Vidare byttes en del element ut till större och effektivare dito i gavellägenheterna i gårdshuset. | 2013 - 2014 |           |
| Fuktskadan i det innersta rummet hos Florera har åtgärdats och rummet ommålats och nytt golv har lags in                                                                        | 2012        |           |
| Ventilation installeras i gathusets källare                                                                                                                                     | 2012        |           |
| Takfläktar har installerats                                                                                                                                                     | 2012        |           |
| Termostat i torkskåpet byttes                                                                                                                                                   | 2012        |           |
| Lagning av fyra takfönster som skadats av vintern                                                                                                                               | 2011        |           |
| Stuprör har filmats för att lokalisera och rensa stopp                                                                                                                          | 2011        |           |
| Lagning av källarfönster                                                                                                                                                        | 2011        |           |
| Två st träd har tagits ned, buskar och övriga träd har beskurets av arborist                                                                                                    | 2011        |           |
| Källaren torkades ut av fläktar, efter översvämning i källare i gathuset orsakad av trasigt rör i gatan                                                                         | 2011        |           |
| Häck vid berså har tagits ned och ersatts med stenläggning                                                                                                                      | 2011        |           |
| OVK-besiktning genomförd och ventilationskanaler rensade                                                                                                                        | 2011        |           |

| Utfört underhåll fortsättning                                                                              | År          | Kommentar                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Dagvattenbrunn på baksidan har lagats invändigt och utvändigt, samt avloppsrör genom väggen har reparerats | 2011        |                                                              |
| Ny tvättmaskin har inköpts                                                                                 | 2010        |                                                              |
| Nya brandsläckare har inköpts                                                                              | 2010        |                                                              |
| Sortering av matavfall har införts                                                                         | 2010        |                                                              |
| Förrådsutrymme till blomsterbutiken i gårdshuset har renoverats                                            | 2009        |                                                              |
| Taken har besiktigats                                                                                      | 2009        |                                                              |
| Byte av sand i sandlåda                                                                                    | 2009        |                                                              |
| Stenplattor i porten av ölandsmarmor har bytts ut.                                                         | 2009 - 2010 |                                                              |
| Tvättmaskinen har reparerats                                                                               | 2009        |                                                              |
| Värmeväxlare och cirkulationspump har bytts ut                                                             | 2008        |                                                              |
| Vindar och förrådsutrymmen har städats och tömts på kvarlämnat bråte                                       | 2008        |                                                              |
| Ny dörrstängningsmekanism på ytterporten                                                                   | 2008        |                                                              |
| Ytterbelysning har satts upp                                                                               | 2008        |                                                              |
| Samtliga lägenhetslås och lås för gemensamma utrymmen har bytts ut                                         | 2008        |                                                              |
| Planerat underhåll                                                                                         | År          | Kommentar                                                    |
| Renovera trasigt staket                                                                                    | 2023        |                                                              |
| Besiktning/Byte av stuprörsanslutning                                                                      | 2023        | Enligt underhållsplan                                        |
| Garantibesiktning av balkonger                                                                             | 2023        | besiktning av balkongerna innan garantin går ut i juni 2023. |
| Bygga cykelskjul                                                                                           | 2023        | Inget datum bestämt                                          |
| Fuktskadad källare i gårdshus ska renoveras                                                                | 2023        | Inget exakt år bestämt                                       |
| Ventilation i kafélokal ska installeras                                                                    | 2023        | Ny hyresgäst, vilande åtgärd                                 |
| Elcentral med jordfelsbrytare, byte objektnivå (lgh, lokal)lokal                                           | 2024        | Enligt underhållsplan                                        |
| Ommålning av trapphus                                                                                      | 2025        | Enligt underhållsplan                                        |
| Byte fjärrvärmecentral                                                                                     | 2026        | Enligt underhållsplan                                        |
| Byte styrsystem, värme                                                                                     | 2026        | Enligt underhållsplan                                        |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                          | Leverantör                  |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| El                                             | E.ON Försäljning Sverige AB |
| Försäkringar                                   | Länsförsäkringar Skåne      |
| Lån                                            | Handelsbanken               |
| Bredband                                       | ComHem                      |
| Nycklar                                        | AB Lås-Aktuellt             |
| Hiss-service                                   | Hiss i Skåne AB             |
| Ekonomisk förvaltning                          | SBC                         |
| Vatten och avlopp                              | Malmö Stad VA-verket        |
| Tidning och rådgivning                         | Bostadsrätterna             |
| El                                             | Vattenfall AB               |
| Sophantering återvinning                       | Stena Recycling             |
| Mat-, hushålls- och trädgårdsavfall            | VA-Syd                      |
| Service av utrustning av maskiner i tvättstuga | EP-Service                  |

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 84 % kvinnor och 16 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningen 1 januari 2023 beslutades av styrelsen under 2022.

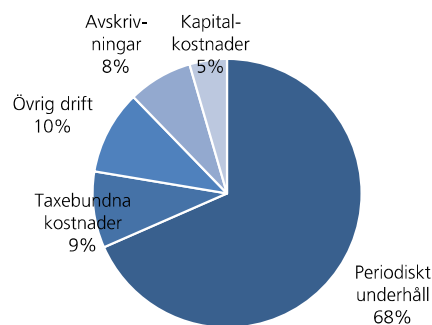
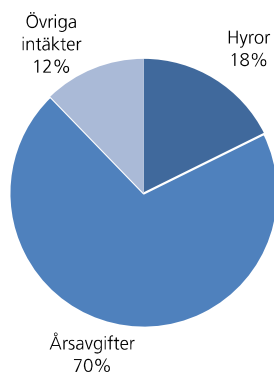
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>262 244</b>   | <b>412 826</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 187 328        | 1 108 389        |
| Finansiella intäkter                     | 2 492            | 40               |
| Ökning av långfristiga skulder           | 2 926 708        | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 96 726           | 0                |
|                                          | <b>4 213 254</b> | <b>1 108 429</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 436 922        | 981 696          |
| Finansiella kostnader                    | 172 845          | 139 479          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 103 968          | 4 422            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 43 292           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 90 122           |
|                                          | <b>3 713 736</b> | <b>1 259 010</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>761 762</b>   | <b>262 244</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>499 518</b>   | <b>-150 582</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har relining av avloppsrören i och mellan husen utförts. Detta är den enda större insatsen som gjorts. Dagvattenbrunnen på baksidan av gårdshuset har grävts om. I övrigt har mindre insatser genomförts som mindre målningsarbeten, eldragning och lagning av läckande varmvattenrör. Vi har även haft besök av kommunens energirådgivare.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett. Ytterligare två lägenheter har sålts och medlemskap beviljats för nya medlemmar som dock flyttar in först under 2023. Ett nytt, treårigt avtal har upprättats med hyresgästen i kafélokalen, varvid hyran höjts.

Ett par trädgårdsdagar har genomförts, liksom två gårdsloppisar och en kräftska.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 681    | 678   | 657   | 642   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 166  | 1 194 | 1 055 | 1 039 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 600  | 6 203 | 6 239 | 6 256 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 52     | 31    | 24    | 26    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 143    | 149   | 132   | 132   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 29     | 30    | 30    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 124    | 100   | 98    | 96    |
| Soliditet (%)                            | 58     | 69    | 69    | 70    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 718 | -311  | -349  | -461  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 082  | 1 066 | 1 017 | 1 008 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 221 m<sup>2</sup> bostäder och 172 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 19 930 491                 | 0                        | 0                                                                      | 19 930 491                 |
| Kapitaltillskott               | 1 619 464                  | 0                        | 0                                                                      | 1 619 464                  |
| Fond för yttre underhåll       | 107 687                    | 67 827                   | -18 292                                                                | 58 152                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>21 657 642</b>          | <b>67 827</b>            | <b>-18 292</b>                                                         | <b>21 608 107</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -4 202 498                 | -67 827                  | -292 868                                                               | -3 841 803                 |
| Årets resultat                 | -2 718 362                 | -2 718 362               | 311 160                                                                | -311 160                   |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-6 920 859</b>          | <b>-2 786 189</b>        | <b>18 292</b>                                                          | <b>-4 152 963</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>14 736 783</b>          | <b>-2 718 362</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>17 455 144</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -2 718 362        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 134 670        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -67 827           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 920 859</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 107 687           |
| <b>-6 813 172</b> |

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 082 471        | 1 065 750        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 104 857          | 42 639           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 187 328</b> | <b>1 108 389</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -3 266 097        | -693 030          |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -170 825          | -288 666          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -298 414          | -298 414          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-3 735 336</b> | <b>-1 280 109</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**-2 548 008**      **-171 721**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 2 492           | 40              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -172 845        | -139 479        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-170 354</b> | <b>-139 439</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-2 718 362**      **-311 160**

### ÅRETS RESULTAT

**-2 718 362**      **-311 160**

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |          |                   |                   |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                     | Not 8,12 | 24 603 814        | 24 902 228        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>24 603 814</b> | <b>24 902 228</b> |

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

24 603 814

24 902 228

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

|                                        |       |                |                |
|----------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar           |       | 47 658         | 0              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 852 962        | 297 134        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |       | <b>900 620</b> | <b>297 134</b> |

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

900 620

297 134

#### SUMMA TILLGÅNGAR

25 504 434

25 199 362

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 19 930 491        | 19 930 491        |
| Kapitaltillskott                               |           | 1 619 464         | 1 619 464         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 107 687           | 58 152            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>21 657 642</b> | <b>21 608 107</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -4 202 498        | -3 841 803        |
| Årets resultat                                 |           | -2 718 362        | -311 160          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 920 859</b> | <b>-4 152 963</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>14 736 783</b> | <b>17 455 144</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 7 996 750         | 4 873 549         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 996 750</b>  | <b>4 873 549</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 2 504 299         | 2 700 792         |
| Leverantörsskulder                             |           | 128 471           | 70 110            |
| Skatteskulder                                  |           | 1 221             | 4 339             |
| Övriga skulder                                 |           | 17 083            | 5 296             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 119 827           | 90 131            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 770 901</b>  | <b>2 870 668</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>25 504 434</b> | <b>25 199 362</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 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 | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Balkonger     | 40 år  | 40 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 832 079          | 827 964          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 198 777          | 203 563          |
| Hyror lokaler              | 1 800            | 1 800            |
| Hyror förråd               | 9 600            | 9 600            |
| Bredbandsintäkter          | 36 120           | 36 120           |
| Hysesrabatt                | 0                | -13 293          |
| Överlåtelse/pantsättning   | 4 106            | 0                |
| Öresutjämning              | -10              | -5               |
|                            | <b>1 082 471</b> | <b>1 065 750</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2022           | 2021          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 87 707         | 42 209        |
| Övriga intäkter       | 17 150         | 430           |
|                       | <b>104 857</b> | <b>42 639</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 5 366            | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 2 050            | 1 921          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 539              | 0              |
|              | Gård                                   | 1 845            | 3 238          |
|              | Serviceavtal                           | 4 241            | 2 759          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 540              | 6 498          |
|              | Brandskydd                             | 200              | 99             |
|              |                                        | <b>14 780</b>    | <b>14 515</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 21 277           | 2 542          |
|              | Lås                                    | 1 740            | 2 254          |
|              | VVS                                    | 2 389            | 15 225         |
|              | Elinstallationer                       | 1 889            | 64 019         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 4 229            | 0              |
|              | Hiss                                   | 2 472            | 3 455          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 4 268          |
|              | Vattenskada                            | 1 513            | 1 347          |
|              |                                        | <b>35 509</b>    | <b>93 110</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | VVS                                    | 2 624 288        | 18 293         |
|              |                                        | <b>2 624 288</b> | <b>18 293</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 72 842           | 43 010         |
|              | Värme                                  | 198 820          | 206 872        |
|              | Vatten                                 | 40 361           | 41 647         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 40 320           | 38 729         |
|              |                                        | <b>352 343</b>   | <b>330 257</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 14 547           | 13 418         |
|              | Tomträttsavgäld                        | 149 866          | 149 866        |
|              | Kabel-TV                               | 37 408           | 37 306         |
|              |                                        | <b>201 821</b>   | <b>200 590</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>37 356</b>    | <b>36 266</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 266 097</b> | <b>693 030</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 860          | 0              |
|              | Juridiska åtgärder              | 50 532         | 151 888        |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 918          | 1 459          |
|              | Hyresförluster                  | 180            | 0              |
|              | Föreningskostnader              | 439            | 439            |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 9 350          |
|              | Förvaltningsarvode              | 28 757         | 20 883         |
|              | Administration                  | 15 532         | 3 620          |
|              | Konsultarvode                   | 65 219         | 96 706         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 390          | 4 320          |
|              |                                 | <b>170 825</b> | <b>288 666</b> |



| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                             | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR                                 | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|              | Byggnad                                       | 260 749           | 260 749           |
|              | Förbättringar                                 | 37 665            | 37 665            |
|              |                                               | <b>298 414</b>    | <b>298 414</b>    |
| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 27 581 474        | 27 581 474        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>27 581 474</b> | <b>27 581 474</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -2 679 246        | -2 380 833        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -298 414          | -298 414          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-2 977 660</b> | <b>-2 679 246</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>24 603 814</b> | <b>24 902 228</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 13 869 000        | 11 176 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 8 740 000         | 8 208 000         |
|              |                                               | <b>22 609 000</b> | <b>19 384 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 21 000 000        | 17 800 000        |
|              | Lokaler                                       | 1 609 000         | 1 584 000         |
|              |                                               | <b>22 609 000</b> | <b>19 384 000</b> |
| <b>Not 9</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | Skattekonto                                   | 91 200            | 34 890            |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 255 367           | 262 244           |
|              | Räntekonto hos SBC                            | 506 395           | 0                 |
|              |                                               | <b>852 962</b>    | <b>297 134</b>    |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 58 152            | 33 000            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 67 827            | 58 152            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -18 292           | -33 000           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>107 687</b>    | <b>58 152</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 3,300 %                         | 900 000                      | 900 000                      | 2023-02-10                       |
|               | Handelsbanken                                  | 3,080 %                         | 600 000                      | 0                            | 2023-03-07                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,710 %                         | 900 000                      | 0                            | 2027-03-01                       |
|               | Handelsbanken                                  | 2,570 %                         | 992 250                      | 1 002 750                    | 2027-06-01                       |
|               | Handelsbanken                                  | 4,300 %                         | 1 750 000                    | 1 750 000                    | 2025-09-30                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,230 %                         | 2 947 500                    | 2 977 500                    | 2024-03-01                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,940 %                         | 933 799                      | 944 091                      | 2023-03-01                       |
|               | Handelsbanken                                  | 2,130 %                         | 1 477 500                    | 0                            | 2025-09-30                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>10 501 049</b>            | <b>7 574 341</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -2 504 299                   | -2 700 792                   |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>7 996 750</b>             | <b>4 873 549</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 797 089 kr.

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

| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 11 200 000        | 8 550 000         |

| <b>Not 13</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 17 349            | 16 368            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 102 478           | 73 763            |
|               |                                                         | <b>119 827</b>    | <b>90 131</b>     |

| <b>Not 14</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|---------------|----------------------------------------------|

Inga större underhållsarbeten planeras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Åsa Berggren  
Ordförande

Jacob Andersson  
Ledamot

Camilla Enquist  
Ledamot

Mimmi Svensson  
Ledamot

Annika Söderman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars-Olov Östen Åhrberg  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen S:t Knuts torg 8

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen S:t Knuts torg 8 för år 2022.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 6 april 2023

Lars-Olov Åhrberg

# 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)