

# Årsredovisning 2023

Brf Knytkalaset

769639-0348



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knytkalaset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Terapisalen 1	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 988 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sandra Isgren	Ordförande
Calle Håkan Berglund	Styrelseledamot
Carl Emil Åström	Styrelseledamot
Ida Maria Zwahlen	Styrelseledamot
Max Viktor Andersson	Styrelseledamot
Sammy Talevic	Styrelseledamot
Sune Hansen	Styrelseledamot
Jonas Fredrik Siöström	Suppleant
Nikita Frohm Maldaner	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Per Ranstam    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. Överlämnandestämma.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-03. Gemensamt bredbandsavtal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Care of Serneke
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme, el och IMD	E.ON
Fastighetsförsäkring	Bolander & Co / Folksam
Bil- och cykelpool	Our Green Car
Återvinning	Stena Recycling

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Fastigheten övertogs från Serneke under april månad och i oktober tog en renodlad boendestyrelse över från byggstyrelsen. Styrelsen har främst fört dialoger med Serneke och leverantörer för att säkerställa att planer och garantier efterföljs.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 65 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 169 869	-
Resultat efter fin. poster	195 911	-
Soliditet (%)	71	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	42 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1004	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,75	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 800	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 800	-
Sparande per kvm totalyta, kr	245	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	134	-
Räntekänslighet (%)	12,74	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 111 064 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens driftskostnader, framförallt fjärrvärme, kallvatten och serviceavtal, är mer kostsamma än vad den ekonomiska planen tagit höjd för. Styrelsen bedömer att föreningen kan hantera sina framtida ekonomiska åtaganden utan behov av extern upplåning.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 883 000	-	86 352 000	94 235 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	195 911	195 911
<b>Eget kapital</b>	<b>7 883 000</b>	<b>0</b>	<b>86 547 911</b>	<b>94 430 911</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	195 911
<b>Totalt</b>	<b>195 911</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	149 400
Balanseras i ny räkning	46 511
	<b>195 911</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 169 869	0
Övriga rörelseintäkter	3	349 909	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 519 778</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-704 098	0
Övriga externa kostnader	8	-33 686	0
Personalkostnader	9	-3 250	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 032	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 277 066</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 242 712</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 046 802	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 046 801</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>195 911</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>195 911</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	132 100 968	0
Pågående projekt		0	117 622 106
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 100 968</b>	<b>117 622 106</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	5 264 838
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>5 264 838</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 100 968</b>	<b>122 886 944</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		116 908	0
Övriga fordringar	13	175 676	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 965	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>318 549</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		777 740	5 261 703
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>777 740</b>	<b>5 261 703</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 096 289</b>	<b>5 261 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 197 257</b>	<b>128 148 647</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		94 235 000	7 883 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 235 000</b>	<b>7 883 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		195 911	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>195 911</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>94 430 911</b>	<b>7 883 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		37 862 404	120 232 847
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 862 404</b>	<b>120 232 847</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	384 516	0
Leverantörsskulder		173 008	0
Skatteskulder		0	32 800
Övriga kortfristiga skulder		10 452	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335 966	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>903 942</b>	<b>32 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 197 257</b>	<b>128 148 647</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 242 712</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	536 032	0
	<b>1 778 744</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-1 046 802	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>731 943</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-318 549	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	486 626	32 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>900 020</b>	<b>32 800</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 014 894	-117 622 106
Avyttring av finansiella tillgångar	5 264 838	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 750 056</b>	<b>-117 622 106</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	86 352 000	7 883 000
Upptagna lån	0	120 232 847
Amortering av lån	-81 985 927	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 366 073</b>	<b>128 115 847</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 483 963</b>	<b>10 526 541</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 261 703</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>777 740</b>	<b>5 261 703</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knytkalaset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### 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 0,87 %

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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 099 391	0
Vatten	28 773	0
El	41 705	0
<b>Summa</b>	<b>2 169 869</b>	<b>0</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	12	0
Övriga rörelseintäkter	349 897	0
<b>Summa</b>	<b>349 909</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	119 752	0
Städning	875	0
Besiktning och service	48 403	0
Trädgårdsarbete	1 281	0
Övrigt	4 025	0
Snöskottning	18 953	0
<b>Summa</b>	<b>193 289</b>	<b>0</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 133	0
Bostäder	3 135	0
Dörrar och lås/porttele	863	0
El	6 553	0
<b>Summa</b>	<b>11 684</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	81 978	0
Uppvärmning	243 045	0
Vatten	76 364	0
Sophämtning	49 488	0
<b>Summa</b>	<b>450 875</b>	<b>0</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	20 658	0
Fastighetsförsäkringar	26 793	0
Bredband	799	0
<b>Summa</b>	<b>48 250</b>	<b>0</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	8 686	0
Ekonomisk förvaltning	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>33 686</b>	<b>0</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga arvoden	3 250	0
<b>Summa</b>	<b>3 250</b>	<b>0</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 045 749	0
Övriga räntekostnader	1 052	0
<b>Summa</b>	<b>1 046 802</b>	<b>0</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Omföring från pågående projekt	132 637 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 637 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-536 032	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-536 032</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>132 100 968</b>	<b>0</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 527 400</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 600 000	0
Taxeringsvärde mark	8 200 000	0
<b>Summa</b>	<b>42 800 000</b>	<b>0</b>

### NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	5 264 838
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 264 838</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Utgående moms	7 112	0
Ingående moms	17 300	0
Vidarefakturerering	151 263	0
<b>Summa</b>	<b>175 676</b>	<b>0</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 803	0
Försäkringspremier	11 912	0
Förvaltning	11 250	0
<b>Summa</b>	<b>25 965</b>	<b>0</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sparbanken syd	2028-05-17	5,03 %	12 748 640	
Sparbanken syd	2028-05-17	3,99 %	12 749 640	
Sparbanken syd	2028-05-17	4,22 %	12 748 640	
<b>Summa</b>			<b>38 246 920</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			384 516	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 324 340 kr.

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.

Lånet med 5,03% ränta är rörligt och justeras vart tredje månad.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 424	0
El	19 778	0
Uppvärmning	45 169	0
Vatten	11 562	0
Förutbetalda avgifter/hyror	257 033	0
<b>Summa</b>	<b>335 966</b>	<b>0</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 450 000	-

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% från 2024-02-01 för att hålla jämna steg med kostnadsökningar



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Calle Håkan Berglund  
Styrelseledamot

---

Carl Emil Åström  
Styrelseledamot

---

Ida Maria Zwahlen  
Styrelseledamot

---

Max Viktor Andersson  
Styrelseledamot

---

Sammy Talevic  
Styrelseledamot

---

Sandra Isgren  
Ordförande

---

Sune Hansen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Ranstam  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:27

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 19:31

DOCUMENT ID:

SJUM2osmR

ENVELOPE ID:

B1brf3joXC-SJUM2osmR

DOCUMENT NAME:

Brf Knytkalaset, 769639-0348 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Calle Håkan Berglund calle.berglund@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 22:56 22.05.2024 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/01) IP: 83.185.95.133
2. SAMMY TALEVIC sammy-99@live.se	Signed Authenticated	23.05.2024 08:31 23.05.2024 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/26) IP: 155.4.129.163
3. Carl Emil Åström astrom.carl@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 08:48 22.05.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/26) IP: 83.233.139.99
4. Ida Maria Zwahlen idazwahlen@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 13:25 23.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/10) IP: 94.191.152.84
5. SUNE HANSEN 37hansen.sune@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:17 23.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/02) IP: 90.235.6.58
6. MAX ANDERSSON mr.maxandersson@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 11:49 25.05.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/11) IP: 94.191.152.50
7. SANDRA ISGREN sandra.isgren@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 09:26 28.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/14) IP: 98.128.180.184
8. Per Olof Henry Ranstam per.ranstam@revisorsgruppen.se	Signed Authenticated	28.05.2024 09:27 28.05.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/01) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knytkalaset  
Org.nr. 769639-0348

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knytkalaset för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 upphöra med 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 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knytkalaset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Ranstam  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 19:31

DOCUMENT ID:

rJbLMnsj7R

ENVELOPE ID:

BylBG3soX0-rJbLMnsj7R

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse Knytkalaset.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olof Henry Ranstam	Signed	28.05.2024 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/07/01)
per.ranstam@revisorsgruppen.se	Authenticated	28.05.2024 09:31	Low	IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed