

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knivsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2074.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Knivsta.

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

Styrelsen

Teodor Gerhard Falk	Ledamot	
Tyra Gunilla Johansson	Ledamot	
Patrik Gustav Magnusson	Ledamot	
Anna Karin Birgitta Sundberg	Ledamot	
Elvy Märta Linnéa Sundberg	Ledamot	
Christina Maria Louise Eriksson	Suppleant	Avflyttad
Carina Marianne Högström	Suppleant	
Anna-Karin Margareta Skatt	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Maria Louise Eriksson, Teodor Gerhard Falk, Carina Marianne Högström, Patrik Gustav Magnusson, Kjell-Arne Roland Nilsson, Anna-Karin Margareta Skatt och Eva Maria Viding Bussell.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kjell-Arne Nilsson
Eva Viding Bussell

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREDELBY 11:1	1954	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

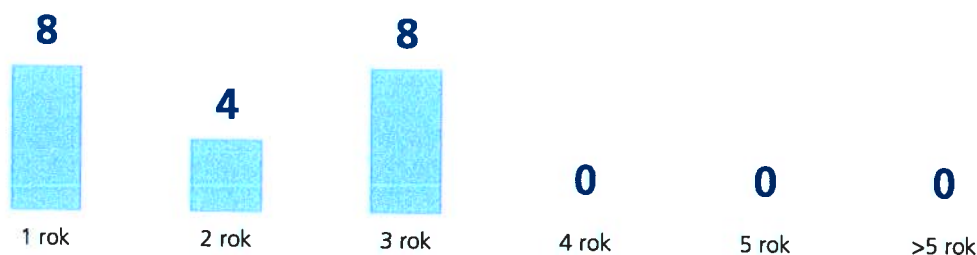
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 426 m², varav 1 024 m² utgör lägenhetsyta och 402 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skattkammaren	124 m ²	Bostadsrätt
Form Holistic AB	126 m ²	Bostadsrätt
Electro-Mobile Ag	40 m ²	Bostadsrätt

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Mangelrum
Toalett- och duschrum
Mötesrum
2 Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 20191008.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning husgrund samt målning garagemur vid E	2019	
Radonmätning	2019	
Fasadtvätt	2018	
Renovering samt lagning av av källartrappor med tillhörande murar	2018	Målning av trappornas murar kommer att ske våren 2019, då sker även målning av husgrunden samt garagemur vid E.
Montering av plåt vid tak för att förhindra fågelbobygge	2018	
Underhåll tegelfasader	2018	Hus B och D
Källartrappsräcken utvändigt samt räcke vid garage A renoverade samt målade	2018 - 2019	
Garagemur vid A putsat	2018	
OVK-besiktning	2018	
Renovering av tak och hänggrännor	2017 - 2018	Hus A, C och E.
Sensorstyrd belysning installerad i källargång	2015	
Målning samt uppsatsning av mur vid garageuppfart	2014	
Byte av sopkärl	2014	
Byte entrebelysningar samt fasadbelysning	2014 - 2015	
OVK-besiktning	2012	
Byte av värmväxlare	2012	
Målning av plåttak	2011	De 2 tegellängornas plåttak
Byte av samtliga lokaldörrar	2011 - 2012	
Målning av trapphus	2010	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2009	Säkerhetsdörrar
Balkonger	2007 - 2018	Ombyggnad av 12 gamla balkonger, nybyggnad av 2 balkonger och nybyggnad av 6 "franska" balkonger. Då Brf Knivsta reklamerade delar av arbetet har färdigställandet dragit ut på tiden. Samtidigt med rörstambytet.
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Fönsterrenovering	2004	
Renovering av gamla balkonger	2000	
Tilläggsisolering och ny plåtfasad	1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn/renovering/byte källardörrar	2020	
Upprätta energideklaration	2020	
Renovering av garageportar	2020	
Rengöring av ventilationskanaler	2020	
Översyn/Renovering fönster samt balkongdörrar	2020	
Översyn trasiga brunnar	2021	Kontroll utförd, tidplan kan ändras
Förnygring/Ändring trädbeståndet gatusidan	2021	Tidplan kan ändras
Underhåll samt nyetablering av asfaltytor	2022	Tidplan kan ändras
Byte radiatorventiler	2022	
Omdisponering av mangelrummet	2022	Tidplan kan ändras
Trädgård	2022	Tidplan kan ändras
Målning av källare invändigt	2024	
OVK-besiktning	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/TV-abonnemang	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningen själv med hjälp av SBC och Svanängs Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring mot ohyra	Anticimex
Snöröjning	Svanängs Fastighetservice
Brandskydd	Upplands Brandservice
Fjärrvärme och El	Vattenfall
Fastighetsförvaltare	Svanängs Fastighetservice
Trappstädning	HomeMaid
Fiber	Open Infra/ Stadsnätbolaget

Föreningens ekonomi

Underhållsplanen har setts över och uppdaterats under 2019.

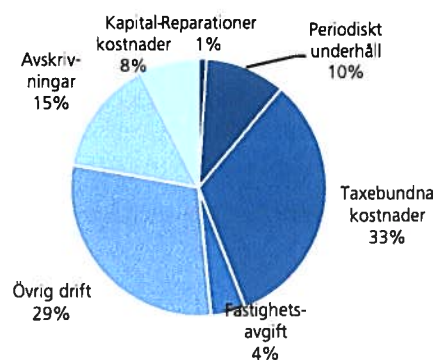
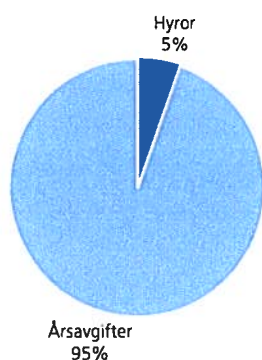
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	841 557	1 584 555
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 033 157	971 035
Finansiella intäkter	22	26
Minskning kortfristiga fordringar	342	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 885
	1 033 521	995 945
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	814 800	1 659 256
Finansiella kostnader	79 035	79 279
Ökning av kortfristiga fordringar	0	408
Minskning av kortfristiga skulder	230 493	0
	1 124 328	1 738 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	750 750	841 557
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-90 808	-742 998

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktmätning av källare utförd av Relita.

Kontroll/filmning av avlopp, stammar, brunnar samt dagvattenbrunnar utförd av Relita.

Färdigställt mur- och trapprenovering.

Målat grund och murar.

Påbörjat fönsterprojektet och upphandling av projektledare

Målat kantmarkering vid infarter.

Inköp av skrivare till arkivrum.

Inköp av elektrisk häcksax.

Klippning av häckar och berså.

Klippning av äppelträden utmed gatan utfört av medlemmar

Service av maskiner i tvättstuga

Service av torkaggregat samt byte av filter.

Nya nummer-skyltar till butik och infarter beställda och monterade.

Städdagar vår och höst.

Demonterat/monterat trädbelysning.

Omförhandlat föreningens lån.

Bytt Elavtal.

Underhållsplan uppdaterad/justerad.

Information till medlemmar.

Montering av plåt vid takfot för att hindra fågelbon.

Radonmätning.

Möte med Knivsta Kommuns byggnadsinspektör angående lokalanpassning.

Löpande administration.

Besiktning av fjärrvärmeanläggning av Vattenfall

Medlemmar sopat, krattat och skottat utanför respektive portar.

Besiktning av brandsläckare

Trädgårdsarbete utfört av medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	700	672	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 693	4 693	4 693	3 552
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	134	138	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	62	59	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	56	45	41
Soliditet (%)	0	0	0	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	-900	-1 073	-59
Nettoomsättning (tkr)	1 033	971	934	934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 024 m² bostäder och 402 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 200	0	0	39 200
Fond för yttre underhåll	429 389	192 946	-136 227	372 669
S:a bundet eget kapital	468 589	192 946	-136 227	411 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 929 141	-192 946	-763 305	-972 890
Årets resultat	-15 376	-15 376	899 532	-899 532
S:a ansamlad förlust	-1 944 517	-208 322	136 227	-1 872 421
S:a eget kapital	-1 475 928	-15 376	0	-1 460 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-15 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 736 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 946
summa balanserat resultat	-1 944 517

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

104 969
-1 839 548

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 037	970 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	296
Summa rörelseintäkter		1 033 157	971 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-676 244	-1 500 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 716	-103 876
Personalkostnader	Not 6	-51 840	-54 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-154 720	-132 056
Summa rörelsekostnader		-969 520	-1 791 313
RÖRELSERESULTAT		63 637	-820 278
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 035	-79 279
Summa finansiella poster		-79 013	-79 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 376	-899 532
ÅRETS RESULTAT		-15 376	-899 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 133 995	4 288 715
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 133 995	4 288 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 136 795	4 291 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-60	-120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	599 089	690 298
Summa kortfristiga fordringar		599 029	690 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		155 987	155 987
Summa kassa och bank		155 987	155 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		755 016	846 165
SUMMA TILLGÅNGAR		4 891 811	5 137 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 200	39 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	429 389	372 669
Summa bundet eget kapital		468 589	411 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 929 141	-972 890
Årets resultat		-15 376	-899 532
Summa fritt eget kapital		-1 944 517	-1 872 421
SUMMA EGET KAPITAL		-1 475 928	-1 460 552
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 167 062	6 167 062
Summa långfristiga skulder		6 167 062	6 167 062
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 526	227 969
Skatteskulder		1 700	2 294
Övriga skulder		-5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	152 456	200 907
Summa kortfristiga skulder		200 677	431 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 891 811	5 137 681

Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	52 år	52 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	729 963	686 145
Årsavgifter - lokaler	248 162	233 265
Hyror parkering	24 629	22 490
Hyror garage	30 288	28 488
Hyror förråd	0	352
Öresutjämnning	-5	-1
	1 033 037	970 739

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	296
	120	296

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 000	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	4 346	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 719	9 438
	Snöröjning/sandning	17 006	18 750
	Städning entreprenad	22 973	22 428
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 015
	Myndighetstillsyn	6 435	0
	Gemensamma utrymmen	3 073	0
	Gård	995	913
	Förbrukningsmateriel	3 899	472
	Brandskydd	5 678	1 760
		108 124	98 776
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 134	2 229
	Lås	0	928
	VVS	0	37 900
	Elinstallationer	4 325	0
	Fönster	0	6 485
	Mark/gård/utemiljö	0	25 150
		11 459	72 692
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	796 644
	Fasad	0	78 515
	Mark/gård/utemiljö	104 969	0
		104 969	875 159
	Taxebundna kostnader		
	El	29 938	28 554
	Värme	191 220	196 181
	Vatten	87 481	88 960
	Sophämtning/renhållning	35 906	35 906
		344 545	349 601
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 324	40 287
	Kabel-TV	20 486	20 033
		60 810	60 320
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 338	44 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	676 244	1 500 718
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 526	0
	Medlemsinformation	0	342
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Föreningskostnader	1 769	2 014
	Fritids- och trivselkostnader	1 023	1 372
	Förvaltningsarvode	36 938	35 812
	Administration	1 206	3 047
	Konsultarvode	39 594	39 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		86 716	103 876

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	42 000
	Sociala kostnader	11 840	12 662
		51 840	54 662
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	23 152	23 152
	Förbättringar	131 568	108 904
		154 720	132 056
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 555 492	4 612 892
	Nyanskaffningar	0	1 942 600
	Utgående anskaffningsvärde	6 555 492	6 555 492
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 266 777	-2 134 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-154 720	-132 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 421 497	-2 266 777
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 133 995	4 288 715
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	300 000	300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 502 000	6 243 000
	Taxeringsvärde mark	2 995 000	2 018 000
		10 497 000	8 261 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 376 000	6 089 000
	Lokaler	2 121 000	2 172 000
		10 497 000	8 261 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 115	37 115
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 115	37 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 115	-37 115
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 115	-37 115
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 240	46 240
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 240	46 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 240	-46 240
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 240	-46 240
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 326	4 360
	Skattefordran	0	368
	Klientmedel hos SBC	594 763	685 570
		599 089	690 298

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	372 669	486 227
	Reservering enligt stadgar	192 946	236 442
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 226	-350 000
	Vid årets slut	429 389	372 669

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,200 %	3 167 062	3 167 062	2022-03-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 500 000	1 500 000	2024-09-01
	Handelsbanken	1,260 %	1 500 000	1 500 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 167 062	6 167 062	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 167 062	6 167 062	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 167 062 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 168 000	6 168 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	42 000	42 000
	Sociala avgifter	12 568	12 662
	Ränta	12 853	12 614
	Avgifter och hyror	85 035	85 263
	Besiktningar	0	0
	Håkan Eriksson bygg takunderhåll	0	48 368
		152 456	200 907

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fiberinstallation till fastighet
Ventilationsrengöring
Energideklaration
Eventuellt byte av elavtal
Fortlöpande underhållsarbeten
Fönsterreivering
Renovering av garageportar och översyn av källardörrar

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 28, 5 2020



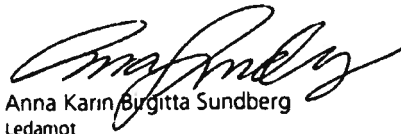
Teodor Gerhard Falk
Ledamot



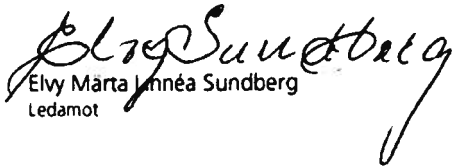
Tyra Gunilla Johansson
Ledamot



Patrik Gustav Magnusson
Ledamot



Anna Karin Birgitta Sundberg
Ledamot



Elvy Marta Linnéa Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 5 2020



Kjell-Arne Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivsta

Jag har i egenskap av extern revisor granskat förvaltning och redovisning i *Brf Knivsta* med organisationsnummer 714800-0818. Revisionen omfattar verksamhetsåret 2019.

Det är föreningens *styrelse* som ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen. Föreningsstyrelsen ansvarar också för att en årsredovisning upprättas, som beskriver väsentliga händelser och föreningens ekonomi under verksamhetsåret.

Den *externa revisorn* uttalar sig om redovisningen och förvaltningen på grundval av en genomförd revision. Detta innebär att jag genomfört en revision för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innebär att jag granskar ett urval av underlagen för belopp och annan information som finns i tillgängliga dokument. Som stöd för mina uttalande nedan om bland annat ansvarsfrihet, har jag även tittat på väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Styrelsen har även i sin förvaltning följt de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att uttala att *föreningsstämman*

- * fastställer föreliggande resultaträkning och balansräkning
- * beslutar att årets resultat förs över i ny räkning
- * beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Knivsta den 19 maj 2020


Kjell-Arne Nilsson
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	729 960	729 963	729 750
Årsavgifter - lokaler	248 160	248 162	247 800
Hyror parkering	25 560	24 629	23 100
Hyror garage	30 288	30 288	29 400
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	120	0
	1 033 968	1 033 157	1 030 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-30 000	-24 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-4 346	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-13 719	-10 000
Snöröjning/sandning	-19 000	-17 006	-19 000
Städning entreprenad	-24 000	-22 973	-23 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-6 435	-24 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 073	0
Gård	-2 000	-995	-2 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 899	-2 000
Brandskydd	-2 000	-5 678	-2 000
	-108 000	-108 124	-106 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-25 000
Tvättstuga	-5 000	-7 134	0
Elinstallationer	0	-4 325	0
	-25 000	-11 459	-25 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	0	-30 000
Fönster	-400 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-12 500	-104 969	0
Garage/parkering	-100 000	0	0
	-522 500	-104 969	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-29 000	-29 938	-27 000
Värme	-205 000	-191 220	-195 000
Vatten	-89 000	-87 481	-85 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-35 906	-36 000
	-361 000	-344 545	-343 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-40 324	-40 500
Kabel-TV	-21 000	-20 486	-20 000
	-63 000	-60 810	-60 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 338	-46 338	-45 000
	-46 338	-46 338	-45 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 200	-1 526	-1 200
Medlemsinformation	-500	0	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 769	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-1 023	-1 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 938	-37 000
Administration	-3 000	-1 206	-3 000
Konsultarvode	0	-39 594	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 660	-4 600
	-50 800	-86 716	-48 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 840	-13 000
	-55 000	-51 840	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 152	-24 000
Förbättringar	-132 000	-131 568	-93 000
	-156 000	-154 720	-117 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 387 638	-969 520	-830 300
RÖRELSERESULTAT	-353 670	63 637	199 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-75 000	-79 034	-85 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-75 000	-79 013	-85 000
RESULTAT	-428 670	-15 376	114 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE