



Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Knippsmeden

Org nr 785500-1041

Styrelsen för Brf Knippsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-09-07.

Föreningens fastighet, Knippsmeden 1 bebyggdes 1965 och är belägen i Sandvikens Kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter samt en är föreningslokal. Dessutom finns 20 garage och 14 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök		
24	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 2 080,9 kvm	Total lokalyta: 85,6 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr o m.
Frisör	32,0	2016-01-01
Utbildning	53,6	2016-07-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Gefle Sandviken. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-05 bestått av:

Ordinarie	Henry Nilsson	Ordförande
	Adam Norell	
	Nicole Ho Drakhammar	
	Dagfinn Tennvann	

Suppleant Karin Hansson
Elisabeth Back

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie Håkan Mattson Sanrev AB

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under året haft 6 st (7) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Adam Norell.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår är utförd av RB Fastighetsägare AB-en del av Riksbyggen.
Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av HSB Gävleborg.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastigheten har stamrenoverats under 2001.
Tak, fasad och balkonger renoverades 2003.
Fönsterbyte 2010.
Installation av bergvärmeanläggning samt relining 2015.
Nya entrédörrar samt målning av husgrund 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010 av Anticimex (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 31 377 kronor, och avser bl a reparation av entrédörr, service av garageport, spolning av avlopp samt felsökning av värmepump.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 3 st (7) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 48 st medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015-01-01.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. <

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 669	1 668	1 666	1 659
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	-161	67	-397
Soliditet (%)	-3,3	-6,7	-3,9	-4,3
Kassalikviditet (%)	96,4	109,9	109,6	221,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	6	6	6	6
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	66	60	54	48
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	733	733	733	733
Lån kronor per kvm yta	2 590	2 834	2 916	3 367

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Lån kronor/kvm yta räknas på den totala ytan d v s 2 166,5 kvm.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-697 281
årets vinst	221 314
	-475 967
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
Ianspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-575 967
	-475 967

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 000		59 877	-530 144	-161 398
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			5 740	-5 740	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-161 398	161 398
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					221 314
Belopp vid årets utgång	222 000		65 617	-697 282	221 314

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 668 951	1 668 106
Övriga rörelseintäkter		88 754	129 707
Summa rörelseintäkter		1 757 705	1 797 813
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-851 863	-1 333 971
Övriga externa kostnader	5	-106 751	-79 433
Personalkostnader	6	-76 756	-27 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 018	-345 018
Summa rörelsekostnader		-1 380 388	-1 785 725
Rörelseresultat		377 317	12 088
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 003	-173 486
Summa finansiella poster		-156 003	-173 486
Resultat efter finansiella poster		221 314	-161 398
Resultat före skatt		221 314	-161 398
Årets resultat		221 314	-161 398

Brf Knippsmeden
Org.nr 785500-1041

5 (11)

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 153 195	5 498 213
Summa materiella anläggningstillgångar		5 153 195	5 498 213
Summa anläggningstillgångar		5 153 195	5 498 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	155
Övriga fordringar	8	454 211	437 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 314	166 285
Summa kortfristiga fordringar		483 525	604 302
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 525	5 683
Summa kassa och bank		3 525	5 683
Summa omsättningstillgångar		487 050	609 985
SUMMA TILLGÅNGAR		5 640 245	6 108 198

✓

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		222 000	222 000
Yttre reparationsfond		65 617	59 877
Summa bundet eget kapital		287 617	281 877
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-697 281	-530 143
Årets resultat		221 314	-161 398
Summa fritt eget kapital		-475 967	-691 541
Summa eget kapital		-188 350	-409 664
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 323 283	5 962 919
Summa långfristiga skulder		5 323 283	5 962 919
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	287 136	177 136
Leverantörsskulder		51 630	176 161
Skatteskulder		9 212	1 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	157 334	200 216
Summa kortfristiga skulder		505 312	554 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 640 245	6 108 198

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. <

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	72 595	72 600
Hysesintäkter garage och p-platser	78 300	78 950
Årsavgifter bostäder	1 525 656	1 525 656
Hysesbortfall ./.	-7 600	-9 100
Avgift andrahandsupplåtelse	9 200	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 080	420
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	9 288	0
Försäkringsersättningar	69 186	129 287
	1 757 705	1 797 813

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	31 377	22 866
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	398 586
	31 377	421 452

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	43 914	43 930
Obligatorisk ventilationskontroll	0	46 150
Yttre skötsel / Snöröjning	51 339	85 112
Fastighetsel	275 470	270 435
Vatten	129 000	128 581
Sophämtning	54 143	52 889
Fastighetsförsäkring	25 916	24 635
Självrisk/reparation försäkringsskador	81 987	135 721
Kabel-TV / Internet	112 863	86 996
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 853	38 070
	820 485	912 519

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	29 414	15 681
Revisionsarvode	12 000	10 875
Förvaltningsarvode	45 199	43 928
Övriga externa tjänster/kostnader	6 540	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 598	8 949
	106 751	79 433

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	44 490	-11 510
Löner Övriga	4 000	19 200
Löner/arvode vicevärd	10 000	10 000
Sociala avgifter	18 066	9 412
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	76 756	27 302

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 297 200	9 297 200
Bergvärme	1 325 000	1 325 000
Ingående anskaffningsvärden mark	91 362	91 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 713 562	10 713 562
Ingående avskrivningar	-5 215 349	-4 870 331
Årets avskrivningar	-345 018	-345 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 560 367	-5 215 349
Utgående redovisat värde	5 153 195	5 498 213
Taxeringsvärden byggnader	10 043 000	8 271 000
Taxeringsvärden mark	3 083 000	2 865 000
	13 126 000	11 136 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	7 883	5 982
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	446 328	431 880
	454 211	437 862

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	29 314	36 998
Övriga förutbet kostn och uppl intäkter, försäkringsersättning	0	129 287
	29 314	166 285

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	2,7	2026-09-01	1 079 200	1 079 200
Stadshypotek AB	4,55	2021-10-30	588 544	735 680
Stadshypotek AB	2,7	2026-12-01	437 675	437 675
Stadshypotek AB		Avslutat		120 000
Stadshypotek AB	2,52	2023-07-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,88	2025-07-30	1 017 500	1 100 000
Stadshypotek AB	1,88	2020-09-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,72	2026-09-30	487 500	517 500
Stadshypotek AB		Avslutat		150 000
			5 610 419	6 140 055
Kortfristig del av långfristig skuld			-287 136	-177 136

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 174 739 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 427 400	7 427 400
	7 427 400	7 427 400

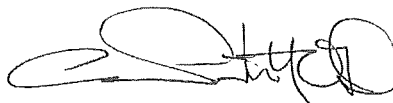
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	9 998	11 577
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 454	133 385
Upplupna vatten avgifter	10 394	10 286
Upplupna elavgifter	19 488	11 604
Upplupna reparationer och underhåll	0	33 365
	157 334	200 217

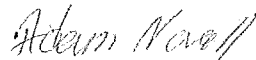
Sandviken 2019 - 10 - 18



Henry Nilsson



Nicole Ho Drakhammar



Adam Norell



Dagfinn Tennvann

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-28



Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor
Sanrev AB