



# STYRELSEN FÖR Knekten i Söderhamn

Org. nr: 716413-4434

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**161**  
KR/KVM  
SPARANDE



**7966**  
KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**3825**  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**7,8**  
%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



**45**  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD




**NEJ**  
TOMTRÄTT



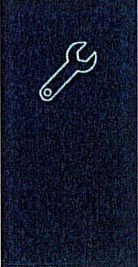
**492**  
KR/KVM  
ÅRSVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrättskollen](https://hsb.se/bostadsrättskollen)

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 161 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

 <b>Investeringsbehov</b> 7966 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	--

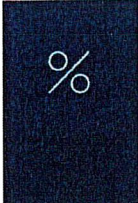
**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 <b>Skuldsättning</b> 3825 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--	--	---

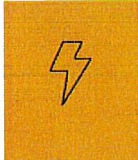
**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

 <b>Räntekänslighet</b> 7,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 <b>Energikostnad</b> 45 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	---	--	--

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



Tomträtt  
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt  
– ja eller nej (Tomträtt innebär att  
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av  
kommunen kan det  
finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

Ja eller nej

---

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

---



Årsavgift  
492 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten.  
Därför är det viktigt att  
bedöma om årsavgiften  
ligger rätt i förhållande till  
de andra nyckeltalen –  
om det finns en risk att  
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida  
höjningar.

---

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

---

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Knekten i Söderhamn (org.nr 716413-4434) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Knektslätten 3:22 i Söderhamn, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter taxerade som småhus. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Från år 2020 har föreningen bytt bolag till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
28	lägenheter (bostadsrätt)	3216
28	garage med motorvärmearuttag	
13	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 29 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Olof Bengtsson	ordförande
Per Nilsson	vice ordförande
Per-Anders Bäckman	sekreterare
Annette Gustavsson	ledamot
Berit Koch	ledamo
Ola Nilsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olof Bengtsson, Per Nilsson, Annette Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olof Bengtsson, Per Nilsson, (Lars-Göran Jonsson, Lars-Erland Engberg till 2019-08-30) och från 2019-09-01 John Leek två i förening.

Revisor har varit Håkan Persson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Jahn Edh sammankallande och Kjell Fredin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter; Städdag

Studieverksamhet; budgetutbildning.

Annette Gustavsson studieorganisatör.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 271 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-09.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Radonmätning i samtliga bostadsrätter. Ventilationsrengöring och OVK-besiktning.

2018	Ombyggnad av 3 st garage med nytt plåttak och nya portar. Översyn av 25 garagetak. Färdigställande av lekparken. Översyn och byte av takpannor. Färdigställande av lekparken.
2017	Installation av fiber i samlingslokalen, Möblering av samlingslokalen.
2016	Målning av alla fasader, vindskivor, byte av dålig panel, byte av häng-rännor, stuprör, vindskiveplåtar mm.
2015	Installation av temperaturstyrda motorvärmare uttag.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	I avvaktan på utredningen av vattenskada enl nedan, ligger föreningen lågt med underhållsåtgärder.

Vid det skyfall som inträffade i augusti 2017 drabbades föreningen av en större vattenskada på vägg under marknivå på bostadsrätterna Knektslättsvägen 60-74. Föreningen driver nu ärendet hos HSB Juristerna för att klara ut ansvarsfördelningen mot Söderhamns kommun. Orsaken bedöms vara att dagvattenledningarna från föreningen fick stopp i avrinningen vid gatan i kommunens ledningsnät. Dagvattnet trycktes tillbaka, varvid de lägst liggande bostadsrätterna fick sina skador. Krav är klart att delges kommunen. Hittills nedlagda kostnader uppgår till 256 248 kr.

### Förväntad framtida utveckling

I budget för 2020 ingår 302 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen. Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 492 kr/m<sup>2</sup> och är en kallhyra. Kostnad för värme och varmvatten tillkommer.



## Medlemsinformation

Av föreningens 28 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 589	1 588	1 588	1 584	1 588
Rörelseresultat tkr	414	368	581	-3 281	565
Res efter finansiella poster tkr	185	133	339	-3 503	318
Soliditet %	5,2%	3,8%	2,8%	0,3%	24,9%
Årsavgift lgh kr/kvm*	492	492	492	492	492
Lån kr/kvm, utg skuld	3 825	3 912	3 995	4 079	3 230
Räntekostnad kr/kvm	71	73	75	70	78
Driftskostnad kr/kvm	178	158	168	184	166

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	833 000		338 128	-790 597	132 727
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				132 727	-132 727
Innevarande års avs/disps			222 706	-222 706	
Årets resultat					184 579
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>833 000</b>		<b>560 834</b>	<b>-880 576</b>	<b>184 579</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	338 128
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	271 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-48 294</u>
Fondbehållning vid årets slut:	560 834

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-880 576
Årets resultat	<u>184 579</u>
Summa	-695 997

---

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-695 997</b>
--------------------------------	-----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
	<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 589 166	1 587 874	1 587 874
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 589 166</b>	<b>1 587 874</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-573 928	-508 273	
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 380	-120 093	
Underhåll enligt plan	Not 5	-48 294	-137 872	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-168 349	-165 876	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-285 305	-287 557	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 175 256</b>	<b>-1 219 671</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>413 910</b>	<b>368 203</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		392	435	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 723	-235 911	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 331</b>	<b>-235 476</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>184 579</b>	<b>132 727</b>	

**Balansräkning** 2019-12-31      2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	11 940 067	12 215 489
Pågående nyanläggningar	Not 9	256 248	84 400
Inventarier och installationer	Not 10	19 738	29 621
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 216 053</b>	<b>12 329 510</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**12 216 053      12 329 510**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-4 981	258
Avräkningskonto HSB		1 060 637	1 038 776
Övriga kortfristiga fordringar		3 430	3 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 734	51 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 131 820</b>	<b>1 094 261</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**1 131 820      1 094 261**

**Summa tillgångar**

**13 347 873      13 423 771**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	833 000	833 000
Fond för yttre underhåll	560 834	338 128
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 393 834</b>	<b>1 171 128</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-880 576	-790 597
Årets resultat	184 579	132 727
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-695 997</b>	<b>-657 870</b>

### Summa eget kapital

Not 12 **697 837** **513 258**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 115 868	6 829 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 115 868</b>	<b>6 829 141</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 184 029	5 750 796
Medlemmarnas inre fond	Not 14	35 342	35 342
Leverantörsskulder		65 300	60 729
Aktuell skatteskuld	Not 15	12 949	11 915
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 725	3 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	232 823	219 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 534 168</b>	<b>6 081 371</b>

### Summa skulder

**12 650 036** **12 910 512**

### Summa eget kapital och skulder

**13 347 873** **13 423 771**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 727 073 kr.



**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 581 744	1 581 744
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 422	6 130
		<b>1 589 166</b>	<b>1 587 874</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-51 670	-27 148
	El	-16 648	-16 954
	Uppvärmning	-11 360	-10 632
	Vatten	-116 904	-115 026
	Renhållning	-40 933	-36 484
	TV, bredband, iptelefoni	-30 912	-30 912
	Serviceavtal	-9 656	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-137 801	-114 138
	Försäkringar	-46 643	-45 402
	Fastighetsskatt	-77 310	-77 310
	Övriga driftskostnader	-34 092	-34 267
		<b>-573 928</b>	<b>-508 273</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 538	-9 113
	Förvaltningskostnader	-61 596	-60 096
	Kostnader överlåtelse och pant	-7 442	-6 591
	Föreningsverksamhet	-235	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 761	-5 969
	Konsulter	-2 150	-25 924
	Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
	Kundförluster m m	-258	0
		<b>-99 380</b>	<b>-120 093</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll ventilation	-48 294	0
	Underhåll huskropp utvändigt garage	0	-137 872
		<b>-48 294</b>	<b>-137 872</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-58 650	-54 550
	Vicevärdsarvode	-73 250	-72 875
	Övriga arvoden	-1 480	-2 378
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Sociala avgifter	-32 019	-33 160
	Utbildning	-650	-613
		<b>-168 349</b>	<b>-165 876</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-275 421	-275 422
	Inventarier	-9 884	-12 135
		<b>-285 305</b>	<b>-287 557</b>

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 091 712	16 091 712
Ingående anskaffningsvärde mark	1 008 049	1 008 049
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 099 761</b>	<b>17 099 761</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 884 272	-4 608 851
Årets avskrivningar byggnader	-275 421	-275 422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 159 694</b>	<b>-4 884 272</b>

**Utgående bokfört värde 11 940 067 12 215 489**

Bokförda värden byggnader	10 932 018	11 207 440
Bokförda värden mark	1 008 049	1 008 049

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	8 796 000	1 512 000	10 308 000	10 308 000
		<b>8 796 000</b>	<b>1 512 000</b>	<b>10 308 000</b>	<b>10 308 000</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	<b>84 400</b>	<b>10 950</b>
Årets Investering	171 848	73 450
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>256 248</b>	<b>84 400</b>

Pågående nyanläggningar avser utredning av ansvar och skador efter skyfall av regn 2017. Filmning, rörispektion, juristhjälp samt byggnation/åtgärd av skador.

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	87 530	71 371
Årets investeringar	0	16 159
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>87 530</b>	<b>87 530</b>
Ingående avskrivningar	-57 909	-45 773
Årets avskrivningar	-9 884	-12 135
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-67 792</b>	<b>-57 909</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 738</b>	<b>29 621</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	49 459	46 643
Förutbetald HSB	10 326	5 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 949	0
	<b>72 734</b>	<b>51 776</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	833 000	0	338 128	-790 597	132 727
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	132 727	-132 727
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			271 000	-271 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-48 294	48 294	
Årets Resultat					184 579
Belopp vid årets utgång	833 000	0	560 834	-880 576	184 579

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,92%	2023-12-01	1 511 516	130 000
Stadshypotek		1,92%	2023-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek		1,90%	2020-12-30	3 978 989	45 000
Stadshypotek		1,90%	2020-12-30	980 000	10 000
Stadshypotek		1,90%	2021-06-30	1 870 152	50 000
Stadshypotek		1,55%	2022-06-01	1 959 240	45 040
				<b>12 299 897</b>	<b>280 040</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 115 868**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 120 160

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 899 697

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	13 278 000	13 278 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 278 000</b>	<b>13 278 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	35 342	35 342
	<b>35 342</b>	<b>35 342</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	6 940	11 915
Slutskatteskuld föregående år	6 009	0
	<b>12 949</b>	<b>11 915</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	1 819	1 876
Arbetsgivaravgifter	1 906	1 486
	<b>3 725</b>	<b>3 362</b>



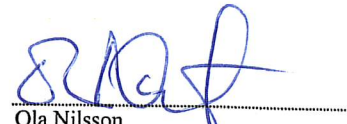


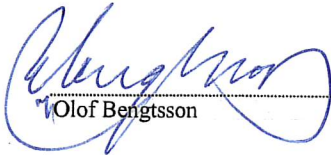
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	31 400	34 750
Upplupna sociala avgifter	9 866	10 918
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 587	17 445
Upplupna räntekostnader	20 632	18 676
Upplupen revision	9 300	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	128 040	104 328
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 998	24 210
	<b>232 823</b>	<b>219 227</b>

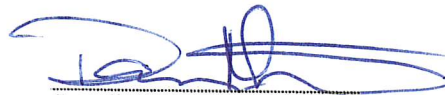
Söderhamn  
15.3 2020

  
Annette Gustafsson

  
Berith Koch

  
Ola Nilsson

  
Olof Bengtsson

  
Per Nilsson

  
Per-Anders Bäckman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-23



Revisor vald av föreningsstämman

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Knekten i Söderhamn, org.nr. 716413-4434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Knekten i Söderhamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Återfinns på sidorna 1-3) Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 pplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Knekten i Söderhamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Söderhamn den 23/3 2020

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor