



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Knipphammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1962-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

#### Styrelsen

Hanna Marie Battaglia	Ordförande
Martin Nils Thomas Frideen Sätre	Ledamot
Khalif Aden Hassan	Ledamot
Annika Christina Palmgren	Ledamot
Carina Elisabet Strandberg	Ledamot

June Mari Berggren	Suppleant
Karin Disa Ulrika Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Magnus Andersson  
Salvatore Battaglia

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knipphammaren 22	1963	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

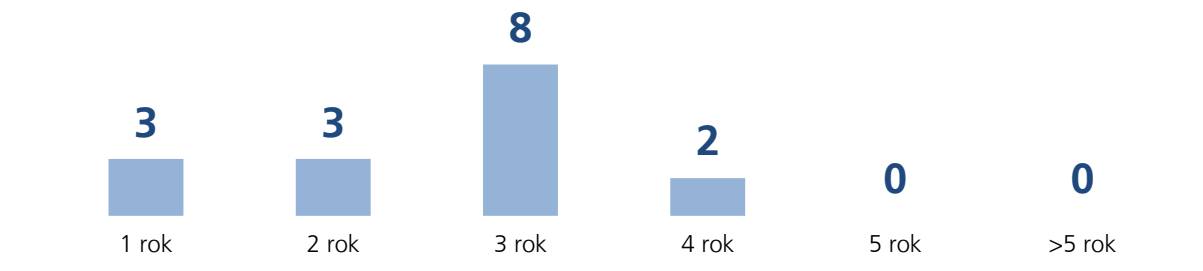
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 057 m<sup>2</sup>, varav 1 057 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stambyte	2020
Balkonger - räcken och plattor	2019
Energideklaration	2018
Fasadbyte	2018
Byte entrédörrar	2018
OVK-besiktning	2016
Byte termostatventiler samt injustering av värmesystemet	2014
Tilläggsisolering vind	2014
Byte hygrotork tvättstuga	2014
Tak över entréer	2013
Fler p-platser	2012
Fönsterbyte	2011
Byte dörrar	2009
Tak över balkonger	2006
Dränering	2005
Byte av stödmur	2002
Omläggning av tak	1998
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte belysning källarlokalerna	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

### Föreningens ekonomi

Nya lån har tagits för stambytet, totalt 4 243 750 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

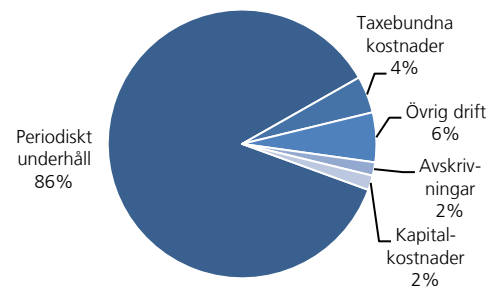
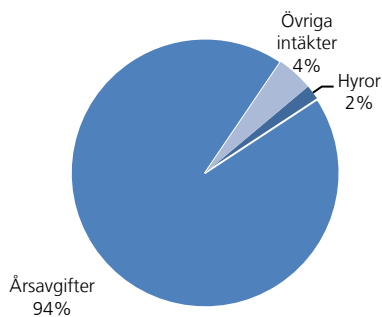
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>729 723</b>	<b>253 859</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	799 476	778 464
Finansiella intäkter	19	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 074
Ökning av långfristiga skulder	4 160 982	295 485
Ökning av kortfristiga skulder	0	354 984
	<b>4 960 477</b>	<b>1 432 008</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 007 752	901 606
Finansiella kostnader	89 414	54 538
Ökning av kortfristiga fordringar	5 432	0
Minskning av kortfristiga skulder	383 068	0
	<b>5 485 666</b>	<b>956 144</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>204 534</b>	<b>729 723</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-525 189</b>	<b>475 864</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Under 2020 genomfördes stambyte i hela fastigheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	688	664	650
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 236	3 300	3 020	1 286
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	21	20	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	122	127	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	65	48	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	85	52	43	31
Soliditet (%)	0	0	0	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 381	-261	-2 229	168
Nettoomsättning (tkr)	799	778	746	734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 057 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 140	0	0	89 140
Fond för yttre underhåll	249 001	249 000	-249 000	249 001
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>338 141</b>	<b>249 000</b>	<b>-249 000</b>	<b>338 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 204 758	-249 000	-11 621	-1 944 137
Årets resultat	-4 380 612	-4 380 612	260 620	-260 620
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 585 369</b>	<b>-4 629 612</b>	<b>248 999</b>	<b>-2 204 758</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-6 247 228</b>	<b>-4 380 612</b>	<b>-1</b>	<b>-1 866 617</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 380 612
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 955 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-249 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 585 369</b>

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

<u>249 000</u>
<b>-6 336 369</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	799 476	778 464
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>799 476</b>	<b>778 464</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-4 793 771	-778 484
Övriga externa kostnader	Not 4	-158 372	-74 640
Personalkostnader	Not 5	-55 608	-48 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-82 940	-82 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 090 691</b>	<b>-984 546</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 291 216</b>	<b>-206 081</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 414	-54 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 395</b>	<b>-54 538</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 380 611</b>	<b>-260 619</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1	-1
		<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 380 612</b>	<b>-260 620</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,15	1 277 302	1 360 242
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 277 302</b>	<b>1 360 242</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 279 302</b>	<b>1 362 242</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	220 728	740 485
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>220 728</b>	<b>740 485</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	610	610
		<b>610</b>	<b>610</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>221 338</b>	<b>741 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 500 640</b>	<b>2 103 337</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 140	89 140
Fond för yttre underhåll	Not 13	249 001	249 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>338 141</b>	<b>338 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 204 758	-1 944 137
Årets resultat		-4 380 612	-260 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 585 369</b>	<b>-2 204 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-6 247 228</b>	<b>-1 866 617</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 491 003	3 413 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 491 003</b>	<b>3 413 581</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	157 744	74 184
Leverantörsskulder		18 150	399 381
Övriga skulder		8 515	10 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	72 456	71 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>256 865</b>	<b>556 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 500 640</b>	<b>2 103 337</b>

## 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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	749 551	727 719
Hyror parkering	14 880	15 730
Kabel-TV intäkter	8 865	8 865
Bredbandsintäkter	26 160	26 160
Öresutjämning	20	-9
	<b>799 476</b>	<b>778 464</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	546
	Snöröjning/sandning	16 391	44 500
	Förbrukningsmateriel	1 626	427
		<b>18 017</b>	<b>45 473</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	5 173
	Installationer	17 886	0
	Elinstallationer	0	17 076
	Balkonger/altaner	0	4 838
	Garage/parkering	0	1 000
		<b>17 886</b>	<b>28 087</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	362 000
	Stambyte	4 431 703	2 150
	Balkonger/altaner	0	2 150
		<b>4 431 703</b>	<b>366 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 221	22 680
	Värme	123 321	129 380
	Vatten	55 903	68 262
	Sophämtning/renhållning	20 439	18 403
	Grovsopor	0	900
		<b>227 884</b>	<b>239 625</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 887	29 889
	Kabel-TV	47 531	47 078
		<b>75 418</b>	<b>76 967</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 863</b>	<b>22 032</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 793 771</b>	<b>778 484</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	919
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	3 000
	Föreningskostnader	4 654	4 608
	Styrelseomkostnader	119	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 290	609
	Förvaltningsarvode	42 500	41 854
	Administration	92 373	7 635
	Korttidsinventarier	2 393	0
	Konsultarvode	7 763	11 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		<b>158 372</b>	<b>74 640</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 000	15 500
	Löner	26 274	21 480
	Sociala kostnader	11 334	11 501
		<b>55 608</b>	<b>48 481</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbättringar	50 910	50 910
	Markanläggning	32 030	32 030
		<b>82 940</b>	<b>82 940</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 429 013	3 429 013
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 429 013</b>	<b>3 429 013</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 068 771	-1 985 830
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 940	-82 940
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 151 711</b>	<b>-2 068 771</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 277 302</b>	<b>1 360 242</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 000	27 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 221 000	2 221 000
		<b>9 021 000</b>	<b>9 021 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 021 000	9 021 000
		<b>9 021 000</b>	<b>9 021 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 150	60 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 150</b>	<b>60 150</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-60 150	-60 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-60 150</b>	<b>-60 150</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 000	35 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-35 000	-35 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 643	1 643
	Skattefordran	8 287	9 119
	Klientmedel hos SBC	204 534	729 723
	Fordringar	6 264	0
		<b>220 728</b>	<b>740 485</b>

**Not 12** KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Länsförsäkringar Fond	1	610	2 673	610
		<b>610</b>	<b>2 673</b>	<b>610</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	249 001	792 423
Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 000	-792 422
<b>Vid årets slut</b>	<b>249 001</b>	<b>249 001</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	1 355 634	0	2023-06-30
Handelsbanken	1,500 %	997 743	1 018 211	2027-09-30
Handelsbanken	2,290 %	123 478	134 214	2023-04-30
Handelsbanken	3,820 %	511 110	516 590	2022-03-01
Handelsbanken	1,140 %	1 782 000	1 818 750	2024-04-30
Handelsbanken	1,290 %	2 878 782	0	2025-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 648 747</b>	<b>3 487 765</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-157 744	-74 184	
		<b>7 491 003</b>	<b>3 413 581</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 860 027 kr.

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

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 507 000	3 507 000



<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Löner	0	1 651
	Arvoden	4 100	0
	Sociala avgifter	1 288	518
	Ränta	5 484	5 430
	Avgifter och hyror	61 584	58 013
	Snöröjning	0	2 000
	Stambyte	0	2 150
	Balkongrening	0	2 150
		<b>72 456</b>	<b>71 912</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns planerade större underhållsarbeten för 2021.

Tankar finns på att planera för laddstolpar för elbilar samt cykelparkering på baksidan. Innan detta planeras in ska en översyn av underhållsplan och flerårsbudget göras för att planera för kostnaderna. Ambitionen är att hålla avgifterna nere och därmed inte behöva höja dem mer än nödvändigt kommande år.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 26/4 2021



Hanna Marie Battaglia  
Ordförande



Martin Nils Thomas Frideen Sätre  
Ledamot



Khalif Aden Hassan  
Ledamot

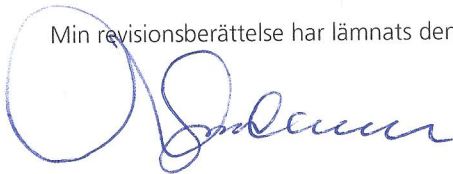


Annika Christina Palmgren  
Ledamot



Carina Elisabet Strandberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021



Lars Ljungström  
Extern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen  
Knipphammaren, org.nr 789200-0741

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Knipphammaren för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Knipphammarens  
finansiella ställning per 2020-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

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

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2021-04-30



Lars Ljungström

---

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	771 470	749 551	748 810
Hyror parkering	14 000	14 880	17 000
Kabel-TV intäkter	8 000	8 865	8 000
Bredbandsintäkter	26 000	26 160	26 000
Öresutjämning	0	20	0
	<b>819 470</b>	<b>799 476</b>	<b>799 810</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-41 000	-16 391	-40 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 626	-1 000
	<b>-47 000</b>	<b>-18 017</b>	<b>-52 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-23 000	0	-21 000
Installationer	0	-17 886	0
	<b>-23 000</b>	<b>-17 886</b>	<b>-21 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-15 000	0	0
Installationer	0	0	-63 000
Stambyte	0	-4 431 703	-5 600 000
	<b>-15 000</b>	<b>-4 431 703</b>	<b>-5 663 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-24 000	-28 221	-23 000
Värme	-135 000	-123 321	-140 000
Vatten	-69 000	-55 903	-51 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-20 439	-19 000
Grovsopor	-1 000	0	0
	<b>-249 000</b>	<b>-227 884</b>	<b>-233 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-27 887	-29 000
Kabel-TV	-49 000	-47 531	-44 000
	<b>-81 000</b>	<b>-75 418</b>	<b>-73 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 864	-22 046
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1	0
	<b>-23 000</b>	<b>-22 863</b>	<b>-22 046</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 000	-3 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 654	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-119	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 290	-2 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 500	-43 000
Administration	-10 000	-92 373	-15 000
Korttidsinventarier	0	-2 393	0
Konsultarvode	0	-7 763	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	<b>-72 000</b>	<b>-158 372</b>	<b>-105 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	0	-2 000
Lön - fastighetskötsel	0	-5 399	0
Lön - lokalvård	-23 500	-20 875	-20 000
Styrelsearvode	-18 000	-18 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 134	-13 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-55 500</b>	<b>-55 608</b>	<b>-54 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-51 000	-50 910	-51 000
Markanläggning	-33 000	-32 030	-33 000
	<b>-84 000</b>	<b>-82 940</b>	<b>-84 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-649 500</b>	<b>-5 090 691</b>	<b>-6 307 046</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>169 970</b>	<b>-4 291 216</b>	<b>-5 507 236</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-191 000	-89 414	-190 500
	<b>-191 000</b>	<b>-89 395</b>	<b>-190 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-21 030</b>	<b>-4 380 611</b>	<b>-5 697 736</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	-1	0
	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-21 030</b>	<b>-4 380 612</b>	<b>-5 697 736</b>

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://www.sbc.se)