Årsredovisning

BRF Knivstahus nr 4

716401-3711

Styrelsen för BRF Knivstahus nr 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 1985-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-30 hos Bolagsverket.
Fakta om vår fastighet:
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREDELBY 2:113	1985	Knivsta

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor:
Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 20 småhus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2180 kvadratmeter varav 2180 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler:
Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt, alla 4 rok.

Förvaltning:

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Entreprenör
Lägenhetsförteckning	Sigtuna Affärskonsult AB
Ekonomisk Förvaltning	Sigtuna Affärskonsult AB
Värme	Vattenfall

Medlemmar:
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen:

Ordinarie ledamöter:
Christian Skatt, ordförande
Petra Fogelberg, ledamot
Katrin Zetterman, ledamot
Torgej Dahl, ledamot

Styrelsesuppleant:
Samuel Lilja

Ordinarie revisor:
Mikael Siverwall, Certe Revision AB

Valberedning:
Lennart Löfgren

Stämmor:
Ordinarie årsstämma hölls 2016-05-11

Skatter och avgifter:
Den kommunala fastighetsavgiften är på 7 412 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 434	1 435	1 434	1 434	1 434
Resultat efter finansiella poster	314	21	274	233	163
Soliditet %	19	16	15	13	11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	653 000	745 548	554 989	20 759	**1 974 296**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			20 759	-20 759	**0**
Reservering enligt stadgar		69 600	-69 600		**0**
Årets resultat				313 850	**313 850**
Belopp vid årets utgång	**653 000**	**815 148**	**506 148**	**313 850**	**2 288 146**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	506 148
Årets resultat	313 850
Summa	*819 998*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 600
Balanseras i ny räkning	750 398
Summa	*819 998*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 434 500	1 434 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 434 500**	**1 434 600**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6, 7	-806 828	-1 051 257
Personalkostnader	8	-21 621	-42 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-188 808	-198 692
Summa rörelsekostnader		**-1 017 257**	**-1 292 003**
Rörelseresultat		***417 243***	***142 597***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 545	-121 883
Summa finansiella poster		**-103 393**	**-121 838**
Resultat efter finansiella poster		***313 850***	***20 759***
Resultat före skatt		***313 850***	***20 759***
Årets resultat		***313 850***	***20 759***

allabrf.se

BRF Knivstahus nr 4
716401-3711

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	11 626 744	11 815 552
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*11 626 744*	*11 815 552*
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 000*	*2 000*
Summa anläggningstillgångar		**11 628 744**	**11 817 552**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		252 825	256 925
Övriga fordringar		9 110	9 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 708	30 008
Summa kortfristiga fordringar		*293 643*	*295 941*
Kassa och bank			
Kassa och bank		397 886	249 151
Summa kassa och bank		*397 886*	*249 151*
Summa omsättningstillgångar		**691 529**	**545 092**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 320 273**	**12 362 644**

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		653 000	653 000
Fond för yttre underhåll		815 148	745 548
Summa bundet eget kapital		*1 468 148*	*1 398 548*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		506 148	554 989
Årets resultat		313 850	20 759
Summa fritt eget kapital		*819 998*	*575 748*
Summa eget kapital		**2 288 146**	**1 974 296**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 255 318	9 617 729
Summa långfristiga skulder		**9 255 318**	**9 617 729**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	336 746	311 081
Leverantörsskulder		29 968	32 772
Skatteskulder		5 581	2 581
Övriga skulder		10 106	19 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	394 408	404 531
Summa kortfristiga skulder		**776 809**	**770 619**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 320 273**	**12 362 644**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,25	80
Garageportar	5,00	20
Garagetak	5,00	20

Not 2 Taxebundna kostnader

	2016	2015
El	20 327	14 872
Värme	229 223	210 725
Vatten	110 199	103 806
Sophämtning	47 695	43 176
	407 444	**372 579**

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	12 241	11 877
Gemensamma utrymmen	0	5 143
Förråd	20 792	0
Gård	14 170	0
Trädgård	2 990	2 858
Serviceavtal	8 625	6 906
Förbrukningsmaterial	6 202	6 782
	65 020	**33 566**

Not 4 Övriga driftskostnader

	2016	2015
Försäkringspremier	20 702	19 921
Kabel-TV	22 848	22 336
Bredband	1 424	1 424
	44 974	**43 681**

Not 5 Fastighetsavgift	2016	2015
Fastighetsavgift	148 240	145 240
	148 240	**145 240**

Not 6 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier	6 284	11 643
Ersättning till revisor	11 875	11 500
Föreningskostnader	9 266	13 677
Styrelseomkostnader	4 915	5 917
Förvaltningsarvode	41 520	32 281
Konsultarvoden	0	9 844
Bankkostnader	1 200	1 200
Bostadsrätterna Sverige Ek för	4 210	8 420
Postbefordran	400	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	318	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	14 016	6 756
	94 004	**101 238**

Not 7 Reparationer, köpta tjänster	2016	2015
Reparationer, utgift för köpta tjänster	47 145	301 504
Fasad	0	53 448
	47 145	**354 952**

Not 8 Utgifter för personal	2016	2015
Styrelsearvode	16 452	32 000
Sociala avgifter	5 169	10 054
	21 621	**42 054**

Not 9 Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	158 148	158 148
Yttre anläggningar	0	9 884
Garageportar	12 156	12 156
Garagetak	18 504	18 504
	188 808	**198 692**

Not 10 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	11 680 000	11 680 000
Mark	11 520 000	11 520 000
	23 200 000	**23 200 000**

Not 11 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 684 919	14 684 919
Utgående anskaffningsvärden	14 684 919	14 684 919
Ingående avskrivningar	-2 869 367	-2 670 675
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-188 808	-198 692
Utgående avskrivningar	-3 058 175	-2 869 367
Redovisat värde	**11 626 744**	**11 815 552**
Taxeringsvärden	23 200 000	23 200 000

Not 12 Insats Bostadsrätterna Sverige	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående anskaffningsvärden	2 000	2 000

Not 13 Förutbetalda kostnader	2016-12-31	2015-12-31
Kabel TV	5 850	5 712
Företagsförsäkring	22 264	20 702
Styrsystem, värme	3 594	3 594
	31 708	**30 008**

Not 14 Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	1 346 984	1 244 324
Förfaller senare än 5 år	7 908 334	8 373 405

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Värme	30 308	30 900
Revisor	12 500	12 500
Ränta	0	2 631
Förutbetalda hyresavgifter	351 600	358 500
	394 408	**404 531**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byter redovisningsbyrå 2017-01-01 från Sigtuna Affärskonsult AB till Visma.

Not 17 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 630 000	13 630 000
	13 630 000	*13 630 000*
Summa ställda säkerheter	**13 630 000**	**13 630 000**

UNDERSKRIFTER

Knivsta 2017- 04-11

Torgej Dahl
Torgej Dahl

Christian Skatt
Christian Skatt

Petra Fogelberg
Petra Fogelberg

Katrin Zetterman
Katrin Zetterman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-18

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor

allabrf.se

CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 4
Org.nr 716401-3711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 4 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 4 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 18 april 2017

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor