

Årsredovisning för
Brf Knivstahus Nr 4
716401-3711

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Knivstahus Nr 4, 716401-3711 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-06-26.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet som förvärvades år 1985, ligger i Knivsta Kommun och har beteckningen Gredelby 2:113. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked (2015) uppgår till 2 180 kvm varav 2 180 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastigheterna bebyggdes 1984. Fastighetens värdeår är 1986.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar: ???

Fastighetsförvaltning

Teknisk-/Fastighetsförvaltning ???

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-30.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1986-04-11.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Skatt	Ordförande	
Petra Fogelberg	Kassör	
Karin Zetterman	Sekreterare	
Samuel Lilja	Ledamot	
Torgej Dahl	Suppleant	(slutade i förtid)
Joel Säll	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst 2 ledamöter i föreningen.
- Styrelsen har under året hållit tio stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer
Mikael Siverwall (Certe Revision AB)

Valberedning
Lennart Löfgren och Susanne Berglund

Föreningens ekonomi

Kapitaltillskott

Under 2017 genomfördes frivilliga kapitaltillskott. Avgiften till föreningen skall efter ändringen delas upp i en driftdel (som är samma för alla bostadsrätter) och en kapitaldel (som varierar beroende på om kapitaltillskott lämnats eller ej). Tillskottet användes till att amortera ned föreningens skulder.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna är från och med 2018 fördelade enligt drift och kapital och regleras årligen.

Avstämning årsavgift kapital

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för eventuella amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs vid varje budgettillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt över-/underskott hanteras.

Årets resultat

Årets resultat +337 937 kr. Föreningen har ett bra kassaflöde för år 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 7 687 kr per lägenhet eller 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Eventuell avgiftshöjning under 2018 kommer att diskuteras på föreningsstämman. Budgeten visar på ett resultat på 250 600 kr varav minst 69 600 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dörrar till alla förråd byttes ut.

Rengöring av ventilation utförd.

Obligatorisk vår- och höststädning samt 2 frivilliga fixardagar genomfördes.

Traditionsenlig kräftskiva

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	38	36
Tillkommande medlemmar	2	4
Avgående medlemmar	-4	-2
Summa	36	38

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 406	1 434	1 435	1 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	338	314	21	274
Soliditet, %	26	19	16	15
Kassalikviditet, %	103	157		
Underhållsfond, tkr	885	815		
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 037	4 400		
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	645	658		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,06		
Taxeringsvärde, tkr	23 200	23 200	23 200	

Uppgifter om nyckeltal utöver nettoomsättning, resultat och soliditet saknas för 2014 och 2015.
Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	653 000	-	815 148	506 148	313 850	2 288 146
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			69 600			69 600
Kapitaltillskott		479 603				479 603
Balanseras i ny räkning				244 250	-313 850	-69 600
Årets resultat					337 937	337 936
Belopp vid årets utgång	653 000	479 603	884 748	750 398	337 937	3 105 685

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	750 398
årets resultat	337 936
Totalt	1 088 334
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	337 936
Totalt	750 398
	1 088 334

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 406 461	1 434 000
Övriga rörelseintäkter		3 360	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 409 821</u>	<u>1 434 500</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-657 740	-712 823
Övriga externa kostnader		-88 386	-94 005
Personalkostnader	4	-37 191	-21 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-189 222	-188 808
Summa rörelsekostnader		<u>-972 539</u>	<u>-1 017 257</u>
Rörelseresultat		<u>437 282</u>	<u>417 243</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 349	-103 545
Summa finansiella poster		<u>-99 345</u>	<u>-103 393</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>337 937</u>	<u>313 850</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>337 937</u>	<u>313 850</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>337 937</u>	<u>313 850</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 437 522	11 626 744
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 437 522	11 626 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		11 439 522	11 628 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	252 825
Övriga fordringar		8 853	9 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 693	31 708
Summa kortfristiga fordringar		19 546	293 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		661 152	397 885
Summa kassa och bank		661 152	397 885
Summa omsättningstillgångar		680 698	691 528
SUMMA TILLGÅNGAR		12 120 220	12 320 272

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 132 603	653 000
Fond för yttre underhåll		884 748	815 148
Summa bundet eget kapital		2 017 351	1 468 148
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		750 398	506 148
Årets resultat		337 937	313 850
Summa fritt eget kapital		1 088 335	819 998
Summa eget kapital		3 105 686	2 288 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 356 711	9 255 318
Summa långfristiga skulder		8 356 711	9 255 318
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		443 457	336 746
Leverantörsskulder		35 115	29 968
Skatteskulder		11 081	5 581
Övriga skulder		-	10 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 170	394 407
Summa kortfristiga skulder		657 823	776 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 120 220	12 320 272

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	437 282	417 243
Erhållna räntor	4	152
Erlagda räntor	-99 349	-103 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	189 221	188 808
	<u>527 158</u>	<u>502 658</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 158	502 658
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	274 097	2 298
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-225 696	-19 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 559	485 480
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott	479 603	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	479 603	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-791 896	-336 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-791 896	-336 746
Årets kassaflöde	263 266	148 734
Likvida medel vid årets början	397 886	249 152
Likvida medel vid årets slut	661 152	397 886

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	80
Garagetak	30
Garageportar	13
Yttre anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2017 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftskostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt över- eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	-	1 434 000
Årsavgifter	1 406 400	-
Kravavgift	60	-
Öresutjämning	1	-
Summa	1 406 461	1 434 000

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	-	12 241
Övriga fastighetskostnader	29 025	44 154
Reparationer	4 439	47 145
Serviceavtal	11 219	8 625
El	31 283	20 327
Fjärrvärme	236 851	229 223
Vatten	95 998	110 199
Sophämtning	48 095	47 695
Fastighetsförsäkring	22 264	20 702
Bredband	1 424	1 424
Kabel-Tv	23 402	22 848
Fastighetsskatt	153 740	148 240
Summa	657 740	712 823

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar	28 299	16 452
Totala löner och ersättningar	28 299	16 452
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 892	5 169
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	37 191	21 621

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 684 919	14 684 919
	14 684 919	14 684 919
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 058 175	-2 869 367
-Årets avskrivning enligt plan	-189 222	-188 808
	-3 247 397	-3 058 175
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	11 437 522	11 626 744

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Gredelby 2:113</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	11 680 000	11 680 000
Taxeringsvärde mark:	11 520 000	11 520 000
	<u>23 200 000</u>	<u>23 200 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	23 200 000	23 200 000
-----------	------------	------------

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>24 205</u>	<u>24 205</u>
Utgående anskaffningsvärde	24 205	24 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-24 205</u>	<u>-24 205</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-24 205	-24 205
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i SBC	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	1,03	rörligt	189 108	3 172 324	3 347 028
SBAB	1,05	rörligt	58 978	3 374 569	3 883 495
SBAB	0,94	rörligt	195 371	2 253 275	2 361 541
Totalt			443 457	8 800 168	9 592 064

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>13 630 000</u>	<u>13 630 000</u>
Summa ställda säkerheter	13 630 000	13 630 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målet är att under 2018 byta dörr till soprum, byta brevlådor samt justera ventilation.

Underskrifter

Knivsta 2018 - -

Christian Skatt

Petra Fogelberg

Katrin Zetterman

Samuel Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - -

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor