

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knivstahus nr 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

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 2017 och 2047.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1978-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Olav Bengtsson	Ordförande
Emil Appellund	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Christoffer Lundgren	Ledamot
Annette Ramsell	Ledamot
Anneli Ronnermark	Ledamot
Rita Margareta Öberg	Ledamot

Sara Annika So-Ah Z Broberg Lavén	Suppleant
Ralf Jansson	Suppleant
Robin Richard Marsh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christoffer Lundgren, Sara Annika So-Ah Z Broberg Lavén, Ralf Jansson, Robin Richard Marsh, Peter Bengtsson, Anneli Ronnermark.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Kurt Eriksson	Ordinarie Intern	
Birger Eriksson	Suppleant Intern	

Valberedning

Birger Eriksson	Samman kallande
Ulf Lindahl	
Sune Mårtensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-07.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-08. Extra stämma med anledning av namnbyte och stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Knivsta-Tarv 9:1 - Fikonvägen	1979	Knivsta
Knivsta-Tarv 10:1 - Apelsinvägen	1979	Knivsta
Knivsta-Tarv 17:1 - Citronvägen	1979	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1979 och består av 20 flerbostadshus.

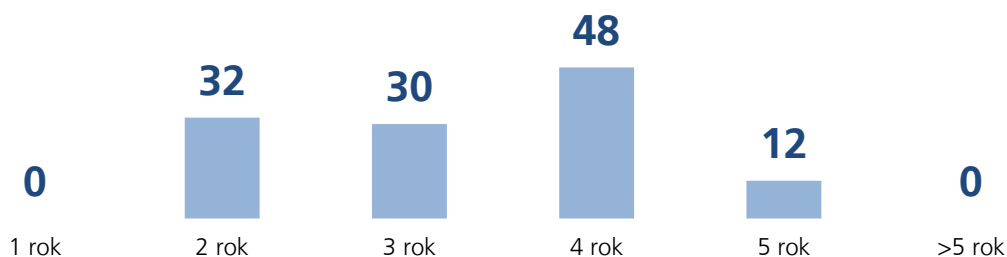
Fastigheternas värdeår är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 779 m², varav 10 894 m² utgör lägenhetsyta och 885 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	254 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfläkt Fikonvägen 33-47	2017	Testhus
Markering av parkeringsrutor på föreningens alla parkeringsplatser	2017	
Utbyte av torkskåp, Citronvägens tvättstuga	2017	
Målning husfasader Citron- och Fikonvägen	2016	Balkongräckens in- och utsida målade
Målning av samtliga tvättstugor och undercentraler	2016	
Dränering vid gaveln Fikonvägen 33	2016	orsak: Läckande rör
Återställande av rutschkana på Fikonvägens lekplats	2016 - 2017	
Nytt plank vid Citronvägens övre parkering	2016 - 2017	I samarbete med Citronens samfällighet.
ombyggnation av ventilationen i hyreslokalen	2015	påbörjas under verksamhetsåret, beräknas klar dec 2015
Hyreslokal renovering och anpassning, Citronvägen	2015	Förskoleverksamhet
Målning av fasader på Apelsinvägen	2014	Samtliga gavlar tilläggsisolerade
Ytterbelysning utbytt och kompletterad i hela föreningen	2014 - 2015	
Gemensamhetslokal totalrenoverad pga. fukt från utsidan	2014 - 2015	
Installation av fibernät till alla fastigheter i föreningen	2014 - 2015	Lidéndata AB
Radonkartläggning och -sanering utförd i hela föreningen	2013 - 2014	
Ytterdörrar bytta i hela föreningen	2013	
Förnyat äldre tvättmaskiner och torktumlare i samtliga tvättstugor	2013 - 2014	
Byte till nytt styr- och reglersystem	2013 - 2014	
Upprustning av lekplatser	2012	
Fönster bytta i hela föreningen	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenmätare för varmvatten	2016-2018	Pågår
Lagning av slukhål på Fikonvägens parkering	2017	
Brandskyddsgenomgång	2017	Soprum, kulvertar och undercentraler
köksfläkt	2017	Inventering och byten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

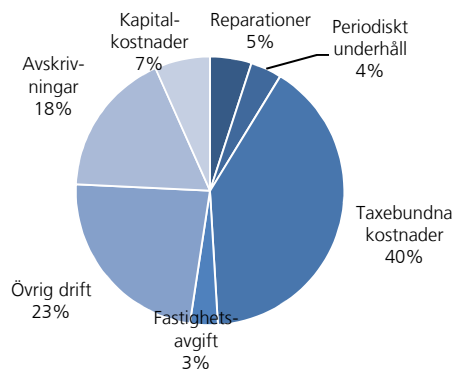
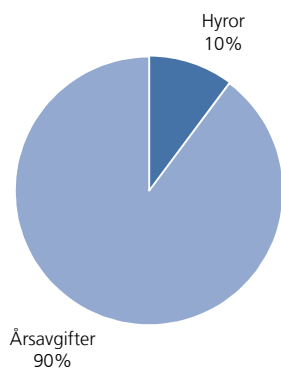
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Lidén Data AB
Internet uppkopplingstyp	Fibernät
Teknisk förvaltning	HolkTis Bygg & Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HolkTis Bygg & Fastighets AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 139 632	1 948 733
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 572 120	7 653 270
Finansiella intäkter	889	-714
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 038
Ökning av långfristiga skulder	0	3 602 864
Ökning av kortfristiga skulder	0	854 463
	7 573 009	12 110 921
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 289 398	9 539 392
Finansiella kostnader	381 663	380 630
Ökning av kortfristiga fordringar	1 844	0
Minskning av långfristiga skulder	1 093 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 254 472	0
	7 020 378	9 920 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 692 263	4 139 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	552 631	2 190 899

*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 1 268 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

Brf har under verksamhetsåret lämnat Riksbyggen. Med anledning av det har vi bytt namn till Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr2. Vi har också reviderat stadgarna och anpassat dem efter gällande lagstiftning. Nytt namn och nya stadgar har antagits vid årsstämman och vid extra stämma.

Planket vid Citronvägens övre parkering är utbytt i samarbete med Citronens samfällighetsförening.

Dränering vid huset Fikonvägen 33-47 genomfördes efter upptäckt vattenläckage.

Fikonvägens lekplats kompletterades med en ny rutschkana.

Inventering av träd på föreningens mark har påbörjats under sommaren 2017. Syftet är att få en bra överblick av trädbeståndet och framtida skötsel.

Vi bytte ut en takfläkt på Fikonvägen 33-47 som är tryckstyrd för att komma tillrätta med drag i lägenheterna. Utvärdering av effekten skulle göras innan fler byten skulle ske.

Lördagen den 13 maj hade vi vår årliga städdag. Fin uppslutning, många var det som gjorde fint i vårt område. Traditionenligt avslutades dagen med korvgrillning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelse under året: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184 st
Tillkommande medlemmar: 16 st
Avgående medlemmar: 24 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 672	2 772	2 441	2 509
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	110	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	41	33	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	32	48	69
Soliditet (%)	5	0	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 913	-3 256	-293	-2 062
Nettoomsättning (tkr)	7 582	7 451	7 285	7 285

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 894 m² bostäder och 885 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 399 932	0	0	2 399 932
Fond för yttre underhåll	736 000	700 000	-700 000	736 000
S:a bundet eget kapital	3 135 932	700 000	-700 000	3 135 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 315 893	-700 000	-2 556 124	-59 769
Årets resultat	1 913 290	1 913 290	3 256 124	-3 256 124
S:a ansamlad förlust	-1 402 603	1 213 290	700 000	-3 315 893
S:a eget kapital	1 733 329	1 913 290	0	-179 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 913 290
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 615 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	-1 402 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 402 604</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 581 720	7 450 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-9 600	202 723
Summa rörelseintäkter		7 572 120	7 653 270

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 896 206	-9 015 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 682	-382 523
Personalkostnader	Not 6	-122 510	-141 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-988 657	-988 657
Summa rörelsekostnader		-5 278 055	-10 528 050

RÖRELSERESULTAT

2 294 065 **-2 874 780**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		889	-714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 663	-380 630
Summa finansiella poster		-380 774	-381 344

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 913 290 **-3 256 124**

ÅRETS RESULTAT

1 913 290 **-3 256 124**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-08-31	2016-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 856 986	27 737 234
Maskiner och inventarier	Not 9	133 545	241 954
Summa materiella anläggningstillgångar		26 990 531	27 979 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 100	6 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 100	11 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 001 631	27 990 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 939	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 697 778	4 145 122
Summa kortfristiga fordringar		4 699 717	4 145 242
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 699 717	4 145 242
SUMMA TILLGÅNGAR		31 701 348	32 135 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 399 932	2 399 932
Fond för yttre underhåll	Not 13	736 000	736 000
Summa bundet eget kapital		3 135 932	3 135 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 315 893	-59 769
Årets resultat		1 913 290	-3 256 124
Summa fritt eget kapital		-1 402 603	-3 315 893
SUMMA EGET KAPITAL		1 733 329	-179 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 014 135	29 107 135
Summa långfristiga skulder		28 014 135	29 107 135
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 093 000	1 093 000
Leverantörsskulder		139 147	1 226 390
Skatteskulder		13 257	7 523
Övriga skulder		456	346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	708 023	881 098
Summa kortfristiga skulder		1 953 884	3 208 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 701 348	32 135 530

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2015-2016	2014-2015
Byggnader	57 år	57 år
Fasad	14 år	14 år
Inventarier	5 år	5 år
Radonsugar	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Lekplats	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	6 809 620	6 809 620
Hyror barnstuga	556 255	425 084
Hyror parkering	79 597	79 317
Hyror garage	135 831	136 110
Hyror förråd	216	216
Öresutjämning	200	200
	7 581 720	7 450 547

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Fakturerade kostnader	0	125 350
Övriga intäkter	-9 600	77 373
	-9 600	202 723

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	548 978	410 127
	Fastighetsskötsel beställning	50 694	87 592
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 029	30 579
	Snöröjning/sandning	2 017	0
	Städning entreprenad	5 313	0
	Städning enligt beställning	1 250	3 438
	Myndighetstillsyn	0	494
	Sophantering	11 121	0
	Gård	15 160	20 787
	Förbrukningsmateriel	18 272	5 112
	Fordon	0	239
		661 834	558 367
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 275
	Brf Lägenheter	33 000	0
	Lokaler	0	9 452
	Förskola	0	510
	Tvättstuga	46 285	44 989
	Källare	13 304	0
	Entré/trapphus	5 375	18 370
	Lås	5 215	9 524
	VVS	92 816	73 731
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 267
	Ventilation	0	33 789
	Elinstallationer	41 308	5 046
	Huskropp utvändigt	0	5 938
	Tak	8 594	82 794
	Fönster	0	8 234
	Garage/parkering	9 978	3 844
	Skador/klotter/skadegörelse	3 766	0
	Vattenskada	21 712	0
		281 353	318 763
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	-15 000	3 470 004
	Förskola	0	1 268 280
	Installationer	0	40 035
	VVS	40 692	227 103
	Huskropp utvändigt	65 635	0
	Tak	30 250	0
	Balkonger/altaner	0	168 350
	Mark/gård/utemiljö	93 919	240 207
		215 496	5 413 979
	Taxebundna kostnader		
	El	232 842	214 652
	Värme	1 271 284	1 319 141
	Vatten	529 203	487 536
	Sophämtning/renhållning	245 352	250 094
		2 278 681	2 271 423
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	164 154	164 154
	Kabel-TV	101 116	101 116
	Bredband	2 852	2 852
		268 122	268 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	190 720	184 986
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 896 206	9 015 640

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Kreditupplysning	6 552	6 988
	Medlemsinformation	5 729	0
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	44 876	0
	Inkassering avgift/hyra	4 250	9 550
	Hyresförluster	60	265
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 500
	Föreningskostnader	1 400	2 238
	Styrelseomkostnader	6 030	4 101
	Fritids- och trivselkostnader	4 433	1 115
	Förvaltningsarvode	134 819	130 735
	Förvaltningsarvodena övriga	5 405	103 783
	Administration	14 066	18 385
	Konsultarvode	12 415	65 566
	Föreningsavgifter	0	9 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 760	7 760
		270 682	382 523
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 520	100 000
	Löner	9 000	9 000
	Sociala kostnader	25 990	32 229
		122 510	141 229
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	634 000	634 000
	Förbättringar	208 634	208 634
	Markinventarier	37 614	37 614
	Inventarier	108 409	108 409
		988 657	988 657

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-08-31	2016-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 335 916	42 335 916
	Utgående anskaffningsvärde	42 335 916	42 335 916
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 598 682	-13 718 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-880 248	-880 248
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 478 931	-14 598 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 856 986	27 737 234
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 765 000	1 765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 649 000	54 740 000
	Taxeringsvärde mark	21 780 000	17 262 000
		83 429 000	72 002 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 400 000	69 200 000
	Lokaler	3 029 000	2 802 000
		83 429 000	72 002 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-08-31	2016-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	823 253	823 253
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	823 253	823 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-581 299	-472 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 409	-108 409
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-689 708	-581 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	133 545	241 954
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-08-31	2016-08-31
	Skattekonto	5 515	5 490
	Klientmedel hos SBC	4 692 263	4 139 632
		4 697 778	4 145 122
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-08-31	2016-08-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2017-08-31	Verkligt värde 2017-08-31	Bokfört värde 2016-08-31
Riksbyggen	6 100	6 100	6 100
	6 100	6 100	6 100

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
Vid årets början	736 000	1 138 000
Reservering enligt stadgar	700 000	598 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-700 000	-1 000 000
Vid årets slut	736 000	736 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-08-31	Belopp 2017-08-31	Belopp 2016-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,770 %	4 794 163	4 794 163	Rörligt
Swedbank	3,220 %	3 723 000	3 723 000	2018-11-23
Swedbank	0,850 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Swedbank	0,590 %	3 843 056	3 893 056	Rörligt
Swedbank	1,700 %	617 500	807 500	2020-09-25
Swedbank	1,000 %	3 187 500	3 357 500	2019-03-25
Swedbank	1,000 %	4 805 711	5 088 711	2019-03-25
Swedbank	1,550 %	4 636 205	5 036 205	2021-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		29 107 135	30 200 135	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 093 000	-1 093 000	
		28 014 135	29 107 135	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till -23 642 135 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	35 211 000	35 211 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt torkskåp i Citronvägens tvättstuga installeras under september 2017.

Inventering och utbyte av köksfläktar som inte fungerar i ventilationssystemet kommer att påbörjas under hösten 2017.

Lagning av slukhål på Fikonvägens parkering sker under tidig höst.
Viss omasfaltering är planerad.

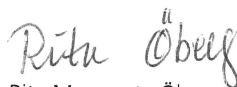
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-08-31	2016-08-31
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 500	31 420
	Ränta	43 063	44 455
	Reparationer	0	13 938
	Förutbetalda avgifter och hyror	533 460	555 148
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	42 417
	Förvaltningskostnader övrigt	0	93 720
		708 023	881 098

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 1 / 11 2017



Peter Olav Bengtsson
Ordförande



Rita Margareta Öberg
Ledamot



Emil Appellund
Ledamot



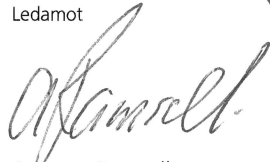
Anneli Ronnermark
Ledamot



Johan Karlsson
Ledamot




Christoffer Lundgren
Ledamot



Annette Ramsell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 11 2017



Maria Lugnö
Extern revisor



Kurt Eriksson
Intern revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Knivstahus nr 2, org.nr 716401-2291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Knivstahus nr 2 för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 augusti 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Knivstahus nr 2 för år 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsamt 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Sundsvall den 6 november 2017

Ernst & Young AB

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Kurt Eriksson
Förtroendevald revisor