

~~ORIGINAL~~
Kopia

Årsredovisning 2019

BRF KNUTSGÅRDEN
717600-0227

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1929-11-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 35:1. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Av dessa är fyra lägenheter sammanslagna till två. Till byggnaden hör också fem parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastigheten finns det ett motionsrum, tvättstuga, bastu och hobbyrum som medlemmarna kan disponera.

Under 2019 fick en lägenhet ny ägare. 3 lägenheter har under året varit andrahandsuthyrda.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Uppvärmning av fastigheten görs via fjärrvärme.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1 166 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 35 % av gällande prisbasbelopp.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1930.

Tidigare gjorda renoveringar:

1993 Stamrenovering

2009 Fönstermålning

2011 Takrenovering

2015 Dränering

- 2018 Fönstermålning
- 2018 Fasadmålning
- 2018 Nytt öppet fiber för bredband installerat
- 2018 Ny takfläkt för ventilation installerad port B
- 2019 Byte av undercentral

Styrelsens sammansättning

Annika Sandström	ordförande
Carl-Johan Lie Karlberg	Sekreterare
Andreas Mattsson	Ledamot
Helen Sverket	Ledamot
Hanne Fjelde	Suppleant
Tomas Frykberg	Suppleant
Viktor Bergman	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Pia Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	Upplands Boservice AB
Trappstäd	Städgruppen i Uppsala AB

Övrig verksamhetsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-23.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Knutsgården är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2019. Installation och byte av undercentral utfördes. Fasadrenovering slutfördes under våren/sommaren 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	832 187	809 232	788 523	776 098
Resultat efter fin. poster	-418 024	-691 685	105 598	66 705
Soliditet, %	-11	9	9	6
Kassalikviditet %	105	155	131	93
Yttre fond	126 545	110 620	94 940	28 235
Taxeringsvärde	22 800 000	17 600 000	17 600 000	17 600 000
Bostadsyta, kvm	1 166	1 166	1 166	1 166
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	680	662	652
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 304	3 181	2 610	2 708
Genomsnittlig skuldränta, %	2,05	2,02	2,11	2,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	79 900	-	-	79 900
Fond, yttre underhåll	110 620	-	15 925	126 545
Balanserat resultat	135 090	-691 685	-15 925	-572 520
Årets resultat	-691 685	691 685	-418 024	-418 024
Eget kapital	-366 075	0	-418 024	-784 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-572 520
Årets resultat	-418 024
Totalt	-990 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	16 275
Att från yttre fond i anspråk ta	-126 545
Balanseras i ny räkning	-880 274
	-990 544

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		832 187	813 008
Rörelseintäkter		1 202	2
Summa rörelseintäkter		833 389	813 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-963 747	-1 233 794
Övriga externa kostnader	8	-46 518	-45 431
Personalkostnader	9	-48 159	-41 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 378	-115 344
Summa rörelsekostnader		-1 173 802	-1 436 459
Rörelseresultat		-340 412	-623 449
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77 611	-68 236
Summa finansiella poster		-77 611	-68 236
Resultat efter finansiella poster		-418 024	-691 685
Årets resultat		-418 024	-691 685

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 908 357	3 005 639
Maskiner och inventarier	12	26 893	44 989
Summa materiella anläggningstillgångar		2 935 250	3 050 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 937 250	3 052 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 380	35 291
Övriga fordringar	14	1 103	3 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 055	30 459
Summa kortfristiga fordringar		47 538	69 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		294 396	431 165
Summa kassa och bank		294 396	431 165
Summa omsättningstillgångar		341 934	500 406
Summa tillgångar		3 279 184	3 553 035

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 900	79 900
Fond för yttre underhåll		126 545	110 620
Summa bundet eget kapital		206 445	190 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-572 520	135 090
Årets resultat		-418 024	-691 685
Summa fritt eget kapital		-990 544	-556 595
Summa eget kapital		-784 099	-366 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 738 670	3 595 615
Summa långfristiga skulder		3 738 670	3 595 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		113 820	113 820
Leverantörsskulder		64 127	59 991
Skatteskulder		1 272	472
Övriga kortfristiga skulder		-180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	145 574	149 212
Summa kortfristiga skulder		324 613	323 495
Summa eget kapital och skulder		3 279 184	3 553 035

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	431 165	354 747
Resultat efter finansiella poster	-418 024	-691 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	115 378	115 344
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-302 645	-576 340
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 703	-57 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 118	43 653
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-279 824	-589 762
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	143 055	666 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	143 055	666 180
Årets kassaflöde	-136 769	76 418
Likvida medel vid årets slut	294 396	431 165

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Knutsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 %
Fastighetsförbättringar	1,84-2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	8 918	2 238
Hysesintäkter förråd	996	996
Hysesintäkter, p-platser	17 500	15 000
Årsavgifter, bostäder	799 056	793 236
Övriga intäkter	6 919	1 540
Summa	833 389	813 010

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Brandskydd	1 655	0
Fastighetsskötsel	53 316	51 612
Snöskottning	4 086	0
Städning	16 500	16 500
Trädgårdsarbete	7 136	0
Övrigt	0	8 787
Summa	82 693	76 899

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	49 891	60 412
Summa	49 891	60 412

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadmålning	289 152	401 005
Undercentral värmejustering	183 750	0
Övrigt	0	340 388
Summa	472 902	741 393

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	16 880	23 745
Fjärrvärme	187 739	189 781
Sophämtning	38 170	39 386
Vatten	40 889	31 631
Summa	283 678	284 543

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	24 621	22 235
Fastighetsskatt	27 540	26 740
Kabel-TV	22 421	21 572
Summa	74 582	70 547

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	30 460	29 851
Bankkostnader	3 441	2 718
Förbrukningsmaterial	2 342	4 701
Postbefordran	198	0
Serv.avg branschorg.	4 210	4 120
Styr.möte/stämma/städdag	410	0
Övriga externa kostnader	2 894	4 041
Övriga förvaltningskostnader	2 563	0
Summa	46 518	45 431

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	1 500	0
Sociala avgifter	11 386	9 187
Styrelsearvoden	35 273	32 702
Summa	48 159	41 889

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 603	68 236
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	77 611	68 236

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 286 792	-2 189 544
Årets avskrivning	-97 282	-97 247
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 384 074	-2 286 792
Utgående restvärde enligt plan	2 908 357	3 005 639

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	8 600 000
Summa	22 800 000	17 600 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Ingående ackumulerad avskrivning	-353 306	-335 208
Avskrivningar	-18 096	-18 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-371 402	-353 306
Utgående restvärde enligt plan	26 893	44 989

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 103	3 491
Summa	1 103	3 491

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	10 500	0
Försäkringspremier	8 483	0
Förvaltning	7 802	7 615
Kabel-TV	0	5 603
Vatten	3 477	2 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 793	14 405
Summa	36 055	30 459

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2023-01-27	3,79 %	1 240 850	1 284 010
Swedbank		0,89 %	1 251 640	1 294 800
Swedbank	2019-05-28	0,86 %	780 000	780 000
Swedbank		1,13 %		350 625
Swedbank	2020-11-28	1,24 %	580 000	
Summa			3 852 490	3 709 435
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>113 820</i>	<i>113 820</i>

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 361	3 764
Fjärrvärme	24 095	25 671
Förutbetalda avgifter/hyror	68 809	66 671
Utgiftsräntor	6 626	5 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 683	47 758
Summa	145 574	149 212

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 947 500	4 947 500
Summa	4 947 500	4 947 500

Underskrifter

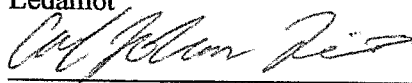
Uppsala ~~2020~~, 2020 - 03 - 24
Ort och datum



Andreas Mattsson
Ledamot



Annika Sandström
Ordförande




Carl-Johan Lie Karlberg
Sekreterare



Helen Sverkel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 23



Pia Svensson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Årsmötet i Bostadsrättsföreningen Knutsgården Org.nr. 717600-0227

Undertecknad som är vald till revisor i bostadsrättsföreningen Knutsgården avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad försäkra sig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23:e mars 2020



Pia Svensson

