

Årsredovisning 2018

BRF KNUTSGÅRDEN
717600-0227

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) 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 reoveringar:

1993 Stamreovering

2009 Fönstermålning

2011 Takreovering

2015 Dränering

2018 Fönstermålning

2018 Fasadmålning

2018 Nytt öppet fiber för bredband installerat

2018 Ny takfläkt för ventilation installerad port B

Styrelsens sammansättning

Annika Sandström	Ordförande
Greger Sundin	Sekreterare
Andreas Mattsson	Ledamot
Marcus Palmquist	Ledamot
Helen Sverkel	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

Britt Krantz	Revisor
Pia Svensson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-22. En extra föreningsstämma hölls 2018-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala 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

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 april 2018. Ingen höjning av avgifterna under 2019 finns planerad. Extra årsstämma hölls för beslut om stadgeändring samt omröstning avseende fortsatt arbete från styrelsen för att utreda eventuell omställning av uppvärmning. Installationen av nytt fiber slutfördes. Under sommaren renoverades och målades fönsterna på gårdssidan. Fasadenovering startades men arbetet blev inte godkänt vid slutbesiktningen så det fortsätter under våren 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	809 232	788 523	776 098	772 946
Resultat efter fin. poster	-691 685	105 598	66 705	-90 337
Soliditet, %	9	9	6	4
Kassalikviditet %	155	131	93	66
Yttre fond	110 620	94 940	28 235	118 573
Taxeringsvärde	17 600 000	17 600 000	17 600 000	16 000 000
Bostadsyta, kvm	1 166	1 166	1 166	1 166
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	662	652	649
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 181	2 610	2 708	2 805
Genomsnittlig skuldränta, %	2,02	2,11	2,11	2,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	79 900	-	-	79 900
Fond, yttre underhåll	94 940	-	15 680	110 620
Balanserat resultat	45 171	105 598	-15 680	135 090
Årets resultat	105 598	-105 598	-691 685	-691 685
Eget kapital	325 610	0	-691 685	-366 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	135 090
Årets resultat	<u>-691 685</u>
Totalt	-556 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	15 925
Balanseras i ny räkning	<u>-572 520</u>
	-556 595

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	809 232	788 523
Rörelseintäkter	3	3 778	5 076
Summa rörelseintäkter		813 010	793 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 233 794	-423 867
Övriga externa kostnader		-45 431	-41 988
Personalkostnader	5	-41 889	-41 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 344	-115 345
Summa rörelsekostnader		-1 436 459	-622 699
Rörelseresultat		-623 449	170 900
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 236	-65 302
Summa finansiella poster		-68 236	-65 302
Resultat efter finansiella poster		-691 685	105 598
Årets resultat		-691 685	105 598

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	3 005 639	3 102 887
Maskiner och inventarier	7	44 989	63 086
Summa materiella anläggningstillgångar		3 050 628	3 165 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 052 628	3 167 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 291	0
Övriga fordringar		3 491	1 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 459	11 064
Summa kortfristiga fordringar		69 241	12 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 165	354 747
Summa kassa och bank		431 165	354 747
Summa omsättningstillgångar		500 406	366 914
Summa tillgångar		3 553 035	3 534 887

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 900	79 900
Fond för yttre underhåll		110 620	94 940
Summa bundet eget kapital		190 520	174 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		135 090	45 171
Årets resultat		-691 685	105 598
Summa fritt eget kapital		-556 595	150 770
Summa eget kapital		-366 075	325 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 595 615	2 929 435
Summa långfristiga skulder		3 595 615	2 929 435
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		113 820	113 820
Leverantörsskulder		59 991	31 922
Skatteskulder		472	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 212	134 068
Summa kortfristiga skulder		323 495	279 842
Summa eget kapital och skulder		3 553 035	3 534 886

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	354 747
Resultat efter finansiella poster	-691 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	115 344
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-576 340
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 653
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-589 762
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	666 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	666 180
Årets kassaflöde	76 418
Likvida medel vid årets slut	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	1,8-2,5 %
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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	996	996
Hysesintäkter, p-platser	15 000	15 519
Årsavgifter, bostäder	793 236	772 008
Summa	809 232	788 523

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Andrahandsuthyrning	2 238	2 536
Pantförskrivningsavgift	1 358	2 240
Påminnelseavgift	180	300
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	3 778	5 076

Not 4, Driftskostnader	2018	2017
El	23 745	26 190
Fastighetsförsäkringar	22 235	20 610
Fastighetsskatt	26 740	26 300
Fastighetsskötsel	51 612	45 625
Fjärrvärme	189 781	182 073
Kabel-TV	21 572	21 442
Planerade underhåll	741 393	0
Reparationer	60 412	11 687
Sophämtning	39 386	40 107
Städning	16 500	16 500
Vatten	31 631	29 139
Övriga fastighetskostnader	8 787	4 194
Summa	1 233 794	423 867

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Arvoden styrelse och rev	32 702	32 328
Sociala avgifter	9 187	9 171
Summa	41 889	41 499

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 189 544	-2 092 297
Årets avskrivning	-97 247	-97 247
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 286 792	-2 189 544
Utgående restvärde enligt plan	3 005 639	3 102 887
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
Summa	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	17 600 000	17 600 000
Lokaler:	-	-
Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Ingående ackumulerad avskrivning	-335 208	-317 111
Avskrivningar	-18 097	-18 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-353 306	-335 208
Utgående restvärde enligt plan	44 989	63 086
Not 8, Andelar i intresseorganisationer	2018-12-31	2017-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

Not 9, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2023-01-27	3,79 %	1 284 010	1 327 170
Swedbank	Rörligt	0,89 %	1 294 800	1 337 960
Swedbank	2019-05-28	0,86 %	780 000	-
Swedbank	Rörligt	1,13 %	350 625	378 125
Summa			3 709 435	3 043 255
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>113 820</i>	<i>113 820</i>

Not 10. Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 947 500	4 947 500
Summa	4 947 500	4 947 500

Underskrifter

Uppsala 2019 - 04 - 15
Ort och datum

Annika Sandström
Annika Sandström
Ordförande

Andreas Mattsson
Andreas Mattsson
Ledamot

Gregor Sundin
Gregor Sundin
Sekreterare

Marcus Palmquist
Marcus Palmquist
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 14

Britt Krantz
Britt Krantz
Revisor

Pia Svensson
Pia Svensson
Revisor

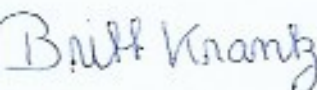
REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat föreningens räkenskaper och övriga handlingar för verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 och därvid ej funnit anledning till anmärkning varför vi tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Uppsala den april 2019



Britt Krantz
Revisor



Pia Svensson
Revisor