

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 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 har sitt säte i Knivsta.

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

Styrelsen

Mari Morell	Ordförande
Elin Johansson	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Mattias Lagerkvist	Ledamot
Annette Ramsell	Ledamot
David Ståhlberg	Ledamot
Rita Öberg	Ledamot

Annika Broberg Lavén	Suppleant
Linnéa Helén	Suppleant
Göran Iversen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Broberg Lavén, Linnéa Helén, Göran Iversen, Johan Karlsson, Annette Ramsell, David Ståhlberg och Rita Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Maria Lugnö
Kurt Eriksson
Birger Eriksson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ernst & Young

Valberedning

Birger Eriksson
Sune Mårtensson
Anneli Ronnermark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

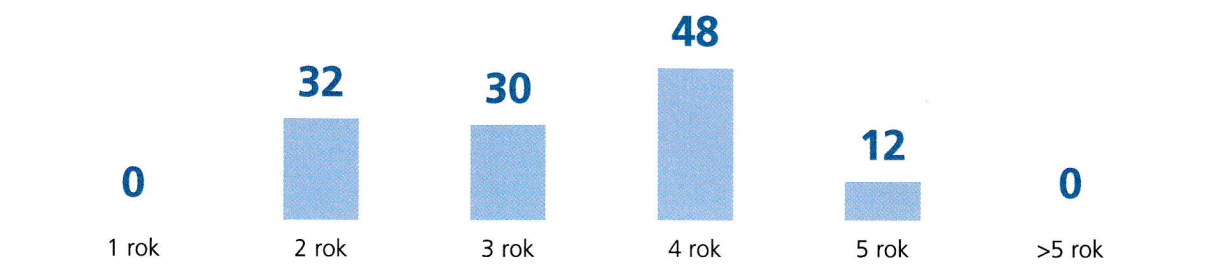
Fastigheternas värdeår är 1979.

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	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 tak till cykelförråd Apelsinvägen	2020	mars 2020
Ryggskydd monterade på brandstegar i alla områden	2020	juni 2020
Fallskydd till gatubrunnar i alla områden	2020	feb 2020
Uppsamlare vid utlopp på tvättmaskiner	2020	våren 2020
Nya trafik- och områdesskyltar på Apelsin-, Citron och Fikonvägens områden	2020	våren 2020
Byte rabattkantstöd Fikonvägen gavel 49 och 63	2020	juni 2020
Nytt dräneringsrör och sil till stuprör vid gavel Fikonvägen 63	2020	juni 2020
Förebyggande kontroll av rörtätningar och vattenmätare samt vid behov byta i samtliga områden	2020	Start september 2020
Asfaltering Citronvägen beslutad till början av september	2020	ht 2020
Komplettering av spygatter samt rengöring av samtliga hängrännor och stuprör	2020	ht 2020
Vattenmätare bytt Citronvägen 113	2020	Bytt i mars 2020. P g a läckage
Lekplatsbesiktning beställd för utförande ht 2020	2020	Utfört september 2020
Byte av toalettvarn i hyreslokal	2020	våren 2020
Lagning av värmekulvert Citronvägen 91	2020	juli/augusti
Upprustning av samtliga lekplatser. Nya lekstugor på plats i vart lekplatsområde	2019 - 2020	
Asfaltering vid Apelsinvägen 44 samt 58-66	2019	Månadsskiftet augusti - september
Reparation av värme- och vattenkulvert, Apelsinvägen 44	2019	
Närvarobelysning hall föreningslokal, Citronvägen	2019	
Certifierad besiktning av samtliga lekplatser	2019	Beställd av Föreningen. Utförd maj 2019
OVK utförd	2019	oktober 2019
Byte av bastuagregat	2019	november 2019
Besiktning lekplatser tillsammans med Knivsta kommun	2019	maj 2019
Övergivna cyklar rensats ut och bortforslade	2019	
Energideklaration	2019	Gjord 20191121
Reparation ventilationssystem förskola Citronen	2018	
Byte av samtliga garageportar	2018	Fjärrstyrda
Byte av samtliga tvättbokningstavlor och cylindrar	2018	
Byte av samtliga garagefläktar till luftvärmepumpar	2018	
Byte av samtliga takfläktar på Citron- och Fikonvägen	2018	
Byte av belysning soprum	2018	Rörelsestyrd
Utbyte av torkskåp, Citronvägens tvättstuga	2017	

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenmätare för varmvatten	2016-2021	Pågår, dvs görs efter behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Lidén Data AB
Internet uppkopplingstyp	Fibernät
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Vatten	Roslagsvatten
Sophantering/renhållning	Knivsta kommun, Suez
Garageportar	Garageportexperterna, Uppsala

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade i maj 2020 att vi ska sätta undan pengar som en buffert på ett eget konto. Detta för att säkerställa likviditeten.

Inför kommande budget så har vi tagit höjd för högre kostnader för kommande underhåll och reparationer.

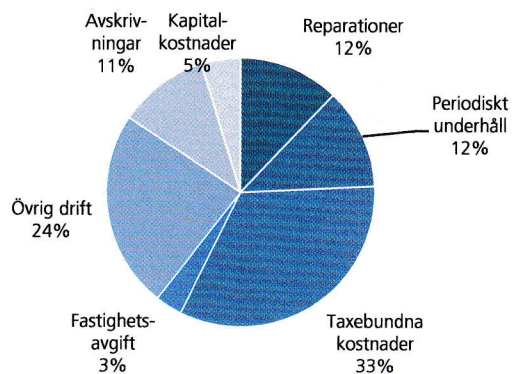
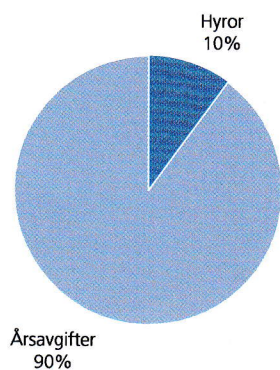
Nuvarande avtal, gällande Förskolelokalen, med Knivsta kommun är uppsagt. Utgång på avtalet sker 31/12-2020.

Avtal, gällande Förskolelokalen, med Knivsta kommun har upprättas avseende att hyra lokalen kvartalsvis. Gäller fr o m. 1/1-2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 783 981	6 088 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 557 896	7 509 441
Finansiella intäkter	113	137
Minskning kortfristiga fordringar	25 748	0
Ökning av kortfristiga skulder	110 477	0
	7 694 234	7 509 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 827 620	5 404 721
Finansiella kostnader	329 947	323 726
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 973
Minskning av långfristiga skulder	1 194 125	979 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 026
	7 351 691	6 814 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 126 524	6 783 981
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	342 543	695 382

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



h

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Asfaltering vid Apelsinvägen 44 samt 58-66.

Övergivna cyklar rensats ut och bortforslade.

Närvarobelysning hall föreningslokal, Citronvägen.

Energideklaration utförd i alla huskroppar.

OVK utförd i alla huskroppar.

Upprustning av samtliga lekplatser så som fallsand vid gungställningar och rutschkanor.

Nytt staket kring sandlåda på lekplats Citronvägen.

Nya lekstugor på plats i vart lekplatsområde.

Nya trafik- och områdesskyltar på Apelsin-, Citron- och Fikonvägens områden.

Ryggskydd monterade till brandstegar på alla områden.

Lagning av värmekulvert Citronvägen 91-93.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	625	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 372	2 482	2 572	2 672
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	101	104	107	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	47	48	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	27	32	32
Soliditet (%)	15	13	10	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	644	958	1 406	1 913
Nettoomsättning (tkr)	7 568	7 510	7 546	7 582

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	482 000	598 000	-1 590 000	1 474 000
S:a bundet eget kapital	2 881 932	598 000	-1 590 000	3 873 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 215 140	-598 000	2 547 525	-734 385
Årets resultat	643 605	643 605	-957 525	957 525
S:a fritt eget kapital	1 858 745	45 605	1 590 000	223 140
S:a eget kapital	4 740 677	643 605	0	4 097 072

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	643 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 813 140
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-598 000
summa balanserat resultat	1 858 745

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

840 000
2 698 745

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

2019-2020

2018-2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 568 332	7 510 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-10 436	-695
Summa rörelseintäkter		7 557 896	7 509 441

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 286 214	-5 041 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 469	-226 573
Personalkostnader	Not 6	-135 937	-136 349
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-756 838	-823 606
Summa rörelsekostnader		-6 584 458	-6 228 327

RÖRELSERESULTAT

973 438 1 281 114

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	113	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	-329 947	-323 726
Summa finansiella poster	-329 834	-323 589

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

643 605 957 525

ÅRETS RESULTAT

643 605 957 525



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 427 801	25 184 639
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 427 801	25 184 639
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		24 438 901	25 195 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-63	24 981
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	7 135 812	6 793 973
Summa kortfristiga fordringar		7 135 749	6 818 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 135 749	6 818 954
SUMMA TILLGÅNGAR		31 574 650	32 014 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 399 932	2 399 932
Fond för yttre underhåll	Not 14	482 000	1 474 000
Summa bundet eget kapital		2 881 932	3 873 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 215 140	-734 385
Årets resultat		643 605	957 525
Summa fritt eget kapital		1 858 745	223 140
SUMMA EGET KAPITAL		4 740 677	4 097 072
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 435 260	25 941 385
Summa långfristiga skulder		24 435 260	25 941 385
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 405 000	1 093 000
Leverantörsskulder		178 972	105 375
Skatteskulder		48 828	30 756
Övriga skulder		1 498	1 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	764 416	745 475
Summa kortfristiga skulder		2 398 713	1 976 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 574 650	32 014 694

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2018-2019	2017-2018
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

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	6 809 620	6 809 620
Hyror barnstuga	541 818	488 422
Hyror parkering	79 289	75 495
Hyror garage	137 190	136 182
Hyror förråd	216	216
Öresutjämning	199	201
	7 568 332	7 510 137

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	-10 436	-695
	-10 436	-695

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	132 301	442 590
	Fastighetsskötsel beställning	12 233	43 354
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	470 541	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 175	25 166
	Snöröjning/sandning	3 312	7 458
	Städning entreprenad	5 313	0
	Städning enligt beställning	5 313	5 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 863
	Myndighetstillsyn	85 120	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 646
	Garage	2 000	1 044
	Sophantering	6 189	0
	Gård	26 403	25 623
	Serviceavtal	713	0
	Förbrukningsmateriel	12 434	35 853
	Störningsjour och larm	8 523	0
		790 569	597 098
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 506	0
	Hyreslägenheter	12 000	0
	Lokaler	0	19 885
	Gemensamma utrymmen	2 904	0
	Tvättstuga	93 940	3 961
	Bastu/pool	10 887	0
	Lås	2 809	3 868
	VVS	337 591	39 587
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 832
	Ventilation	28 163	4 055
	Elinstallationer	4 129	16 949
	Tak	19 859	0
	Mark/gård/utemiljö	38 116	30 645
	Garage/parkering	3 000	6 000
	Skador/klotter/skadegörelse	5 760	0
	Vattenskada	262 914	963
		839 578	147 745
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	553 548	0
	VVS	0	210 842
	Värmeanläggning	0	125 593
	Mark/gård/utemiljö	287 308	12 500
	Garage/parkering	0	1 242 000
		840 856	1 590 935
	Taxebundna kostnader		
	El	182 032	191 138
	Värme	1 192 986	1 227 360
	Vatten	569 298	548 676
	Sophämtning/renhållning	343 779	234 627
		2 288 094	2 201 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	210 614	191 469
	Kabel-TV	93 696	95 576
	Bredband	2 139	2 852
		306 449	289 897
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	220 668	214 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 286 214	5 041 799

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	5 201	1 112
	Tele- och datakommunikation	0	1 101
	Juridiska åtgärder	48 517	0
	Inkassering avgift/hyra	3 525	5 100
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
	Föreningskostnader	5 000	6 390
	Styrelseomkostnader	4 262	0
	Fritids- och trivselkostnader	18 021	3 482
	Förvaltningsarvode	147 488	145 775
	Förvaltningsarvoden övriga	2 000	0
	Administration	22 033	7 777
	Korttidsinventarier	0	349
	Konsultarvode	123 227	29 442
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 070	7 920
		405 469	226 573

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 200	97 200
	Löner	9 000	9 000
	Sociala kostnader	29 737	30 149
		135 937	136 349

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	634 000	634 000
	Förbättringar	85 224	120 484
	Markinventarier	37 614	37 614
	Inventarier	0	31 508
		756 838	823 606

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	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	-17 151 277	-16 359 179
	Årets avskrivningar enligt plan	-756 838	-792 098
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 908 115	-17 151 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 427 801	25 184 639
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 765 000	1 765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 649 000	61 649 000
	Taxeringsvärde mark	21 780 000	21 780 000
		83 429 000	83 429 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 400 000	80 400 000
	Lokaler	3 029 000	3 029 000
		83 429 000	83 429 000

Not 9	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 729	130 729
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	130 729	130 729
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 729	-130 729
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-130 729	-130 729
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0



Not 10	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	692 524	692 524	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	692 524	692 524	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-692 524	-661 016	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-31 508	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-692 524	-692 524	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-08-31	2019-08-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		5 000	5 000	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2020-08-31	Verkligt värde 2020-08-31	Bokfört värde 2019-08-31
	Riksbyggen	6 100	6 100	6 100
		6 100	6 100	6 100
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31	
	Skattekonto	3 487	4 191	
	Skattefordran	5 801	5 801	
	Klientmedel hos SBC	7 126 524	6 783 981	
		7 135 812	6 793 973	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020-12-31	2018-2019-12-31	
	Vid årets början	1 474 000	1 436 000	
	Reservering enligt stadgar	598 000	598 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 590 000	-560 000	
	Vid årets slut	482 000	1 474 000	

e

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,290 %	0	4 794 163	Avslutat
Swedbank	1,000 %	0	3 723 000	Avslutat
Swedbank	1,320 %	0	3 500 000	Avslutat
Swedbank	1,130 %	0	3 743 056	Avslutat
Swedbank	0,920 %	0	2 890 000	Avslutat
Swedbank	0,920 %	0	4 310 461	Avslutat
Swedbank	1,700 %	47 500	237 500	2020-09-25
Swedbank	1,550 %	3 436 205	3 836 205	2021-03-25
Swedbank	0,968 %	8 465 288	0	2021-03-28
Swedbank	1,110 %	7 124 306	0	2023-03-24
Swedbank	1,190 %	6 766 961	0	2025-03-11
Summa skulder till kreditinstitut		25 840 260	27 034 385	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 405 000	-1 093 000	
		24 435 260	25 941 385	

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

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

2020-08-31

2019-08-31

Fastighetsinteckningar

35 211 000

35 211 000

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-08-31

2019-08-31

Arvoden

81 900

90 000

Sociala avgifter

25 733

28 000

Ränta

39 633

31 700

Avgifter och hyror

571 059

551 102

Förskottaviserade avgift o hyror

46 091

44 673

764 416

745 475

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Certifierad lekplatsbesiktning utförd september 2020.

Asfaltering av gångvägar vid Citronvägen 71-93 samt gångväg utmed gavel
Citronvägen 77 september 2020.

Förebyggande kontroll och vid behov byta rörtätningar och vattenmätare i samtliga
fastigheter i de olika områden med början september 2020.

Kompletteringar av spygatter/lövuppsamlare i stuprör under ht 2020.

Planering för dränering vid huslänga nr 10 på Apelsinvägen.

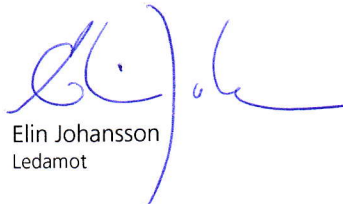


Styrelsens underskrifter

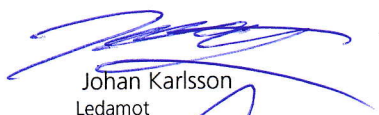
KNIVSTA den 2 / 11 2020



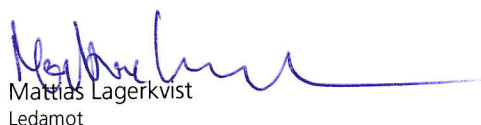
Mari Morell
Ordförande



Elin Johansson
Ledamot



Johan Karlsson
Ledamot



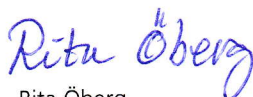
Mattias Lagerkvist
Ledamot



Annette Ramsell
Ledamot

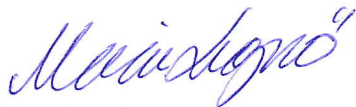


David Ståhlberg
Ledamot

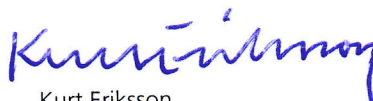


Rita Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 11 2020



Maria Lugnö
Extern revisor



Kurt Eriksson
Intern revisor

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 2019-08-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 revisorssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 16 november 2020

Ernst & Young AB


Maria Lugnö
Auktoriserad revisor


Kurt Eriksson
Förtroendevald revisor