



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knivstahus nr 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1981-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 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

Leif Göran Strömlad	Ordförande
Karin Birgitta Edberg	Ledamot
Nils Ivar Andreas Lindberg	Ledamot
Åsa Annika Svedlund	Ledamot
Jan Ingemar Westlund	Ledamot

Svea Linda Marie Eriksson Söderlund	Suppleant
--	-----------

Anna M C Gustafsson Östergren	Suppleant
Åsa Ulrica Renman Sonehag	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Birgitta Edberg, Svea Linda Marie Eriksson Söderlund, Anna M C Gustafsson Östergren, Nils Ivar Andreas Lindberg, Åsa Ulrica Renman Sonehag, Leif Göran Strömlad, Åsa Annika Svedlund och Jan Ingemar Westlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Lars Emren

Helene Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 3:1	1982	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 10 flerbostadshus.

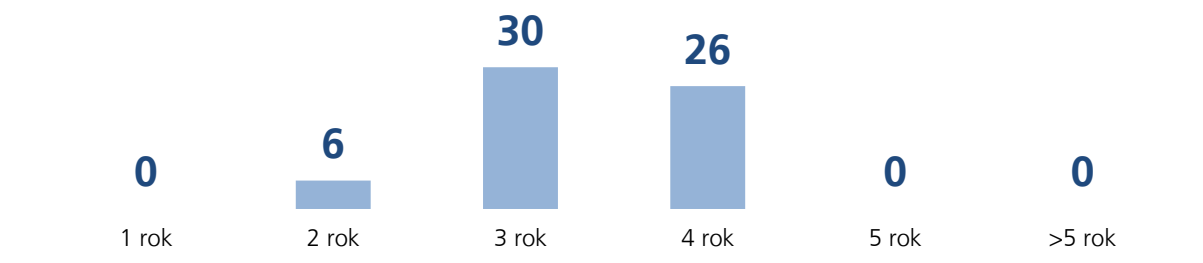
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 764 m², varav 5 272 m² utgör lägenhetsyta och 492 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal

Två tvättstugor

Kontor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation fläktbyte	2017 - 2018	Gula husen (För OVK godkännande)
Injustering av värme.	2016	Alla element.
Stamspolning	2016	Hela området.
Takunderhåll, byte av farmarskruvar.	2015	Gula husens tak.
Målning av röda husens balkonger, fönster och gavlar i söderläge.	2014	
Radonmätning	2014	Genomgående låga värden.
Målning av radhusen	2013	Fasader, balkonger, fönster och hängrännor
Alla tak på röda husen är tätade.	2012	
Badrumsrenovering	2005 - 2006	52 badrum+14 duschrum
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av våra träd	2016 - 2023	Arborist anlita
Koll av balkonger, insida. Målas vid behov.	2020 - 2021	Gula husen.
Rensa sly.	2020 - 2022	På naturmark.
Garage. Byta en del panel och måla.	2021	
Radonmätning	2022	Alla hus
Målning Röda husen	2022 - 2023	Fasader och balkonger
OVK	2023	Vart 3 år.
Stamspolning	2024	Hela området

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Eget val för borättsinnehavarna
Yttre skötsel	Noors Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård tvättstugor och källare	PD Miljöförvaltning
Ventilation	Thorszelius Ventilation & Service
Kabel-TV och telefoni	ComHem
Fastighetsjour	Relita
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Roslagsvatten AB
Gemensam el	Storuman energi
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås cylinder. Nyckelsystem	Certego
Parkeringsbevakning, gästplatser.	Safe Security

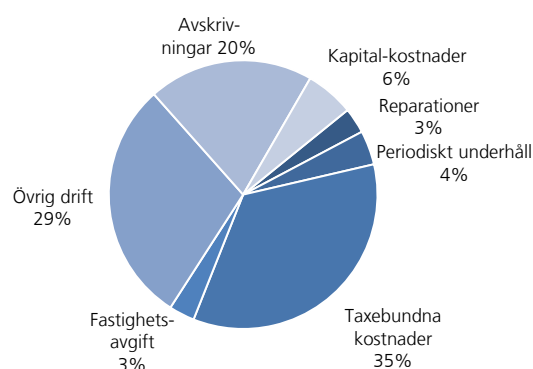
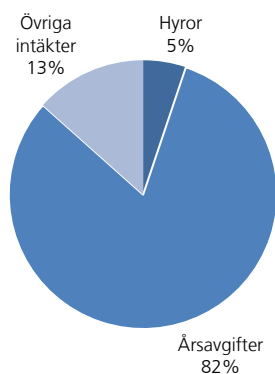
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 189 571	2 260 217
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 928 646	3 923 582
Finansiella intäkter	86	6
Minskning kortfristiga fordringar	16	2 696
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 867
	3 928 748	4 042 151
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 498 429	2 462 605
Finansiella kostnader	197 507	208 240
Minskning av långfristiga skulder	441 952	441 952
Minskning av kortfristiga skulder	129 645	0
	3 267 533	3 112 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 850 786	3 189 571
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	661 215	929 354

*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 1 429 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

- Ett antal boende har köpt fiber som blev installerad under sommar och höst.
- I övrigt har pandemin gjort att endast löpande underhåll skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	607	607	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 998	3 082	3 166	3 249
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	94	99	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	58	58	75
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	36	37	43
Soliditet (%)	26	24	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	566	586	135	446
Nettoomsättning (tkr)	3 928	3 923	3 928	3 920

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 272 m² bostäder och 492 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	858 968	0	0	858 968
Fond för yttre underhåll	4 414 400	560 000	-107 481	3 961 881
S:a bundet eget kapital	5 273 368	560 000	-107 481	4 820 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	36 451	-560 000	693 870	-97 419
Årets resultat	566 442	566 442	-586 389	586 389
S:a fritt eget kapital	602 893	6 442	107 481	488 970
S:a eget kapital	5 876 261	566 442	0	5 309 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	566 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	596 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-560 000
summa balanserat resultat	602 893

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

135 637
738 530

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 928 226	3 923 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	120
Summa rörelseintäkter		3 928 646	3 923 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 026 794	-1 976 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 256	-429 813
Personalkostnader	Not 6	-61 379	-56 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-666 354	-666 354
Summa rörelsekostnader		-3 164 783	-3 128 959
RÖRELSERESULTAT		763 863	794 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 507	-208 240
Summa finansiella poster		-197 421	-208 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		566 442	586 389
ÅRETS RESULTAT		566 442	586 389

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 345 107	19 011 460
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 345 107	19 011 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 345 107	19 011 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 186 243	2 525 044
Summa kortfristiga fordringar		3 186 243	2 525 044
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		664 954	664 954
Summa kassa och bank		664 954	664 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 851 197	3 189 998
SUMMA TILLGÅNGAR		22 196 303	22 201 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 968	858 968
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 414 400	3 961 881
Summa bundet eget kapital		5 273 368	4 820 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 451	-97 419
Årets resultat		566 442	586 389
Summa fritt eget kapital		602 893	488 970
SUMMA EGET KAPITAL		5 876 261	5 309 819
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 854 288	15 805 480
Summa långfristiga skulder		8 854 288	15 805 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 951 192	441 952
Leverantörsskulder		70 863	217 596
Skatteskulder		8 985	5 761
Övriga skulder		95 615	96 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	339 099	324 358
Summa kortfristiga skulder		7 465 754	1 086 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 196 303	22 201 458

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 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	2020	2019
Byggnader	67	67
Ventilation	20	20
Våtrum	20	20
Tak	40	40

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 199 507	3 199 507
Hyror parkering	53 273	55 093
Hyror garage	149 085	142 500
Kabel-TV intäkter	74 400	74 400
Värmeintäkter	452 066	452 066
Öresutjämning	-105	-104
	3 928 226	3 923 462

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	420	120
	420	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 726	14 694
	Fastighetsskötsel gård beställning	101 508	115 203
	Snöröjning/sandning	27 241	94 574
	Städning entreprenad	35 142	34 385
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 788	0
	Bevakning	4 175	4 175
	Gård	9 188	12 703
	Serviceavtal	57 998	53 506
	Förbrukningsmateriel	4 085	8 946
	Fordon	0	160
		303 851	338 346
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 615	4 213
	Lås	7 756	10 524
	VVS	23 054	12 110
	Ventilation	47 219	18 320
	Bredband	8 350	0
	Fönster	0	837
	Balkonger/altaner	0	17 125
	Mark/gård/utemiljö	5 225	0
	Garage/parkering	1 780	0
		103 999	63 129
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 000	0
	Tvättstuga	0	47 331
	Mark/gård/utemiljö	0	25 774
	Garage/parkering	44 637	34 376
		135 637	107 482
	Taxebundna kostnader		
	El	111 901	132 488
	Värme	539 692	572 995
	Vatten	355 104	333 991
	Sophämtning/renhållning	159 518	127 692
		1 166 215	1 167 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 406	85 211
	Kabel-TV	113 748	113 278
		212 154	198 489
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 938	101 714
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 026 794	1 976 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 370	2 438
	Revisionsarvode extern revisor	11 650	11 250
	Föreningskostnader	738	17 869
	Fritids- och trivselkostnader	169	1 084
	Förvaltningsarvode	381 800	375 944
	Administration	1 792	9 643
	Konsultarvode	4 407	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 210
		410 256	429 813

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 600	45 400
	Sociala kostnader	11 779	11 068
		61 379	56 468

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	340 347	340 347
	Förbättringar	326 006	326 006
		666 354	666 354

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 215 563	31 215 563
	Utgående anskaffningsvärde	31 215 563	31 215 563
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 204 103	-11 537 749
	Årets avskrivningar enligt plan	-666 354	-666 354
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 870 456	-12 204 103
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 345 107	19 011 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 886 000	1 886 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 631 000	36 631 000
	Taxeringsvärde mark	12 203 000	12 203 000
		48 834 000	48 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	1 634 000	1 634 000
		48 834 000	48 834 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 535	111 535
	Utgående anskaffningsvärde	111 535	111 535
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 535	-111 535
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 535	-111 535
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	411	427
	Klientmedel hos SBC	3 185 832	2 524 617
		3 186 243	2 525 044

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 961 881	3 967 247
	Reservering enligt stadgar	560 000	560 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 481	-565 366
	Vid årets slut	4 414 400	3 961 881

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3 547 792	3 646 344	2021-09-30
	Handelsbanken	6 332 688	6 511 088	2022-06-01
	Handelsbanken	2 775 000	2 850 000	2022-09-30
	Handelsbanken	3 150 000	3 240 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	15 805 480	16 247 432	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 951 192	-441 952	
		8 854 288	15 805 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 595 720 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

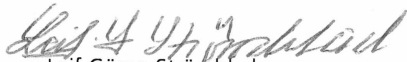
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 105 000	25 105 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	21 985	22 595
	Avgifter och hyror	317 114	301 763
		339 099	324 358

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

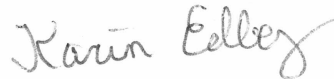
- Fortsatt byte av panel och målning av garagen. I övrigt se planerat underhåll.
- Vi hoppas på att pandemin lättar så vi åter kan möta företag som jobbar med solceller och elbils laddning.
- Vi jobbar på att ta fram en hemsida för föreningen.

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 14 / 2 2021



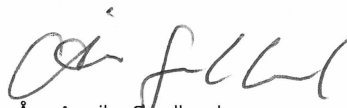
Leif Göran Strömblad
Ordförande



Karin Birgitta Edberg
Ledamot



Nils Ivar Andreas Lindberg
Ledamot



Åsa Annika Svedlund
Ledamot



Jan Ingemar Westlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 2 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 3, org.nr 716401-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag. 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

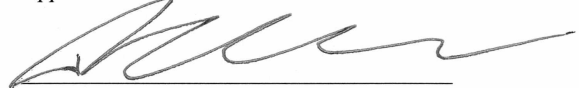
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 februari 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 199 000	3 199 507	3 199 000
Hyror parkering	51 000	53 273	55 000
Hyror garage	148 000	149 085	136 000
Kabel-TV intäkter	74 000	74 400	74 000
Värmeintäkter	479 000	452 066	470 000
Öresutjämning	0	-105	0
Övriga intäkter	0	420	0
	3 951 000	3 928 646	3 934 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-13 726	-57 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-76 000	-101 508	-37 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-27 241	-70 000
Städning entreprenad	-36 000	-35 142	-36 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-50 788	-25 000
Bevakning	-5 000	-4 175	-8 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-15 000	-9 188	-14 000
Serviceavtal	-56 000	-57 998	-58 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 085	-3 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
	-287 000	-303 851	-310 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-109 000
Tvättstuga	0	-10 615	0
Lås	0	-7 756	0
VVS	0	-23 054	0
Ventilation	0	-47 219	0
Bredband	0	-8 350	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 225	0
Garage/parkering	0	-1 780	-50 000
	-81 000	-103 999	-159 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-91 000	-350 000
Garage/parkering	100 000	-44 637	0
	100 000	-135 637	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-138 000	-111 901	-133 000
Värme	-597 000	-539 692	-603 000
Vatten	-334 000	-355 104	-337 000
Sophämtning/renhållning	-133 000	-159 518	-133 000
	-1 202 000	-1 166 215	-1 206 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-89 000	-98 406	-81 000
Kabel-TV	-118 000	-113 748	-101 000
	-207 000	-212 154	-182 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-104 938	-101 769
	-102 000	-104 938	-101 769

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 370	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 650	-12 000
Föreningskostnader	-18 000	-738	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-169	-1 000
Förvaltningsarvode	-395 000	-381 800	-383 000
Administration	-6 000	-1 792	-3 000
Konsultarvode	0	-4 407	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 330	-7 000
	-443 000	-410 256	-410 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-49 600	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 779	-15 000
	-60 000	-61 379	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-341 000	-340 347	-341 000
Förbättringar	-327 000	-326 006	-327 000
	-668 000	-666 354	-668 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 950 000	-3 164 783	-3 446 769
RÖRELSERESULTAT	1 001 000	763 863	487 231
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	86	0
Låneräntor	-231 000	-197 495	-231 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12	0
	-231 000	-197 421	-231 000
RESULTAT	770 000	566 442	256 231

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se