



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Knutby Gård





# 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](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Knutby Gård

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 2020 och 2050.
- 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 1990-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

##### Styrelsen

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Sven-Olof Anders Olsson    | Ordförande      |
| Mona Eriksson              | Vice ordförande |
| Inger Gunhild Gustafsson   | Ledamot         |
| Per Uno Sixten Pettersson  | Ledamot         |
| Per Yngve Svensson         | Ledamot         |
| Rolf Göran Evert Wäpneborg | Ledamot         |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Gunhild Gustafsson och Rolf Göran Evert Wäpneborg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                |                  |                             |
|----------------|------------------|-----------------------------|
| Magnus Wennlöf | Ordinarie Extern | Revisionsbyrån Fyrtornet AB |
|----------------|------------------|-----------------------------|

### Valberedning

Ola Hallgren  
Maj Pettersson  
Håkan Rönns

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-17. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| VIOL 3               | 1991    | Norrtälje |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 8 flerbostadshus.

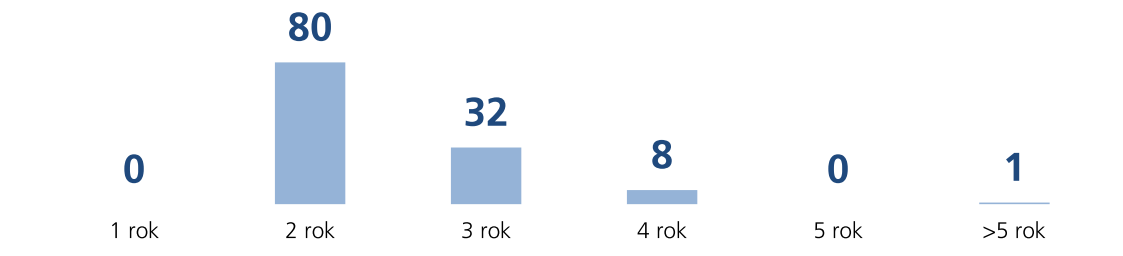
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 276 m<sup>2</sup>, varav 8 988 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 288 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|-----------|
| Gemensamhetslokal    | 250 kvm   |
| Hyreslägenhet        | 50 kvm    |



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                       | År          | Kommentar                |
|----------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Montering postboxar                    | 2020        |                          |
| Besiktning 56 takluckor                | 2020        |                          |
| Byte bultar utvändiga trappor          | 2020        |                          |
| Rivning inredning soprum               | 2020        |                          |
| Beskärning/borttagning träd och buskar | 2020        |                          |
| Byte 44 lägenhetsdörrar                | 2020        |                          |
| Målning panel carport                  | 2020        |                          |
| Byte panel carport                     | 2020        | Enbäcksvägen 16          |
| Omläggning tak, Enbäcksvägen 12        | 2020        |                          |
| Byte panel på balkong/burspråk         | 2018 - 2021 |                          |
| Planerat underhåll                     | År          | Kommentar                |
| Etappvis byte av lägenhetsdörrar       | 2021        | Enbäcksvägen 4, 6, 8, 10 |
| Byte av avfallshanteringssystem        | 2021        |                          |
| Spolning av avloppsstammar             | 2021        | Vart 4:e år              |
| Byte panel på balkonger                | 2021        |                          |
| Målning balkonger                      | 2021-2022   |                          |
| Reparation fasadtegel                  | 2021-2025   |                          |
| OVK                                    | 2022        | Vart 3:e år              |
| Spolning värme- och vattensystem       | 2023        |                          |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

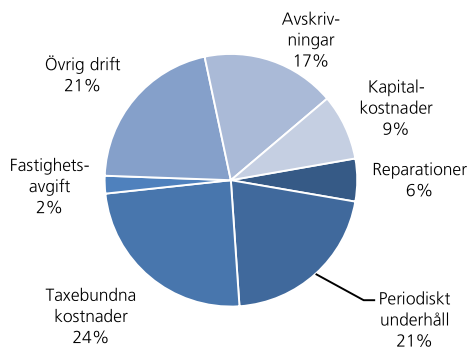
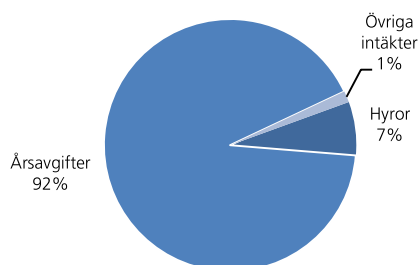
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Janse Entr AB/Svefab                |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fiberanslutning       | TELIA                               |
| Hissar, larm          | Hissgruppen Sverige AB              |
| Fjärrvärme och el     | Norrtälje Energi AB                 |
| Renhållning, sopor    | Norrtälje kommun, Suez              |
| Parkeringsavgift      | P-Service                           |
| Larmtjänst VVS        | Recover AB                          |
| Värme och sanitet     | Knuttens Rör AB                     |
| TV                    | Telenor                             |
| Löpande underhåll     | Janse Entreprenad AB/Svefab         |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 410 881</b> | <b>2 827 719</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 7 174 352        | 7 079 534        |
| Finansiella intäkter                     | 83               | 52               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 64 382           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 149 536          |
|                                          | <b>7 238 816</b> | <b>7 229 122</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 6 054 917        | 5 336 448        |
| Finansiella kostnader                    | 684 454          | 655 113          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 114 398          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 540 000          | 540 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 253 123          | 0                |
|                                          | <b>7 532 493</b> | <b>6 645 960</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 117 204</b> | <b>3 410 881</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-293 677</b>  | <b>583 163</b>   |

\*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

Omläggning av tak Enbäcksvägen 12 pga. vattenskada.

Upphandling ny fastighetsförvaltare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st

Överlåtelse under året: 23 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 40

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 736   | 737   | 737   | 819   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 080 | 977   | 977   | 895   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 437 | 6 497 | 6 557 | 6 650 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26    | 25    | 25    | 24    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 91    | 94    | 99    | 94    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 80    | 72    | 68    | 71    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 74    | 71    | 45    | 48    |
| Soliditet (%)                            | 29    | 30    | 30    | 29    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -954  | -304  | 815   | -311  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 7 086 | 7 074 | 7 063 | 7 789 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 988 m<sup>2</sup> bostäder och 288 m<sup>2</sup> lokaler. Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 50 m<sup>2</sup> bostad hyresrätt, 8 938 m<sup>2</sup> bostadsrätter (totalt 8 988 m<sup>2</sup> bostäder) och 288 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 13 406 033                 | 0                        | 0                                                                      | 13 406 033                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 536 043                  | 458 100                  | -1 213 015                                                             | 3 290 958                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>15 942 076</b>          | <b>458 100</b>           | <b>-1 213 015</b>                                                      | <b>16 696 991</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 9 364 199                  | -458 100                 | 909 433                                                                | 8 912 866                  |
| Årets resultat                 | -953 618                   | -953 618                 | 303 582                                                                | -303 582                   |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>8 410 582</b>           | <b>-1 411 718</b>        | <b>1 213 015</b>                                                       | <b>8 609 284</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>24 352 658</b>          | <b>-953 618</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>25 306 275</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | -953 618         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 9 822 299        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -458 100         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>8 410 581</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

1 726 032  
**10 136 613**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 7 085 752         | 7 073 520         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 88 600            | 6 014             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>7 174 352</b>  | <b>7 079 534</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -5 427 150        | -4 749 344        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -362 668          | -355 228          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -265 099          | -231 876          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 388 682        | -1 391 606        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-7 443 598</b> | <b>-6 728 055</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-269 247</b>   | <b>351 479</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 83                | 52                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -684 454          | -655 113          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-684 371</b>   | <b>-655 061</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-953 618</b>   | <b>-303 582</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-953 618</b>   | <b>-303 582</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,16 | 79 618 709        | 81 007 391        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>79 618 709</b> | <b>81 007 391</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>79 623 709</b> | <b>81 012 391</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 64 658            | 5 518             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 3 110 151         | 3 482 908         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13   | 0                 | 52 250            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>3 174 809</b>  | <b>3 540 676</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 24 908            | 17 100            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>24 908</b>     | <b>17 100</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>3 199 717</b>  | <b>3 557 776</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>82 823 427</b> | <b>84 570 167</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 13 406 033        | 13 406 033        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 2 536 043         | 3 290 958         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>15 942 076</b> | <b>16 696 991</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 9 364 199         | 8 912 866         |
| Årets resultat                                 |           | -953 618          | -303 582          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>8 410 582</b>  | <b>8 609 284</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>24 352 658</b> | <b>25 306 275</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 20 152 736        | 26 550 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>20 152 736</b> | <b>26 550 500</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 37 376 869        | 31 519 105        |
| Leverantörsskulder                             |           | 264 976           | 419 491           |
| Övriga skulder                                 |           | 48 622            | 139 453           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 627 566           | 635 343           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>38 318 033</b> | <b>32 713 392</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>82 823 427</b> | <b>84 570 167</b> |

## 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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020  | 2019  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 72 år | 72 år |
| Inventarier   | 5 år  | 5 år  |

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

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING            | 2020             | 2019             |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                | 6 580 468        | 6 585 503        |
|       | Hyror bostäder             | 54 000           | 48 840           |
|       | Hyror lokaler              | 0                | 2 450            |
|       | Hyror parkering            | 58 350           | 56 600           |
|       | Hyror garage               | 104 800          | 99 500           |
|       | Hyror husvagnsplats        | 1 200            | 1 200            |
|       | Hyror carport              | 271 660          | 268 500          |
|       | Elintäkter                 | 3 000            | 3 000            |
|       | Gemensamhetslokal          | 1 800            | 0                |
|       | Avgift andrahandsuthyrning | 10 168           | 7 616            |
|       | Öresutjämning              | 306              | 312              |
|       |                            | <b>7 085 752</b> | <b>7 073 520</b> |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020          | 2019         |
|-------|------------------------|---------------|--------------|
|       | Fakturerade kostnader  | 24 938        | 0            |
|       | Övriga intäkter        | 63 662        | 6 014        |
|       |                        | <b>88 600</b> | <b>6 014</b> |



| Not 4 | DRIFTKOSTNADER                     | 2020             | 2019             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|       | Fastighetsskötsel entreprenad      | 571 875          | 613 701          |
|       | Fastighetsskötsel beställning      | 6 230            | 71 806           |
|       | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 41 250           | 0                |
|       | Fastighetsskötsel gård beställning | 45 000           | 229 331          |
|       | Snöröjning/sandning                | 6 100            | 141 825          |
|       | Städning entreprenad               | 24 792           | 0                |
|       | Städning enligt beställning        | 0                | 2 938            |
|       | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 118 750          | 0                |
|       | Hissbesiktning                     | 9 800            | 9 500            |
|       | Gemensamma utrymmen                | 7 199            | 10 912           |
|       | Gård                               | 3 405            | 4 283            |
|       | Serviceavtal                       | 66 139           | 55 199           |
|       | Förbrukningsmateriel               | 50 996           | 20 078           |
|       | Teleport/hissanläggning            | 22 227           | 22 155           |
|       | Störningsjour och larm             | 4 744            | 0                |
|       | Brandskydd                         | 349              | 30 655           |
|       | Fordon                             | 500              | 165              |
|       |                                    | <b>979 356</b>   | <b>1 212 548</b> |
|       | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|       | Hyreslägenheter                    | 8 858            | 0                |
|       | Gemensamma utrymmen                | 0                | 1 500            |
|       | Tvättstuga                         | 20 444           | 14 588           |
|       | Entré/trapphus                     | 155              | 0                |
|       | Lås                                | 15 343           | 23 761           |
|       | VVS                                | 16 576           | 31 626           |
|       | Värmeanläggning/undercentral       | 15 699           | 0                |
|       | Ventilation                        | 32 757           | 500              |
|       | Elinstallationer                   | 21 333           | 0                |
|       | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                | 1 169            |
|       | Hiss                               | 68 867           | 17 861           |
|       | Huskropp utvändigt                 | 0                | 25 000           |
|       | Tak                                | 25 355           | 1 719            |
|       | Fasad                              | 9 629            | 1 292            |
|       | Fönster                            | 8 589            | 0                |
|       | Mark/gård/utemiljö                 | 2 125            | 0                |
|       | Skador/klotter/skadegörelse        | 86 641           | 0                |
|       | Vattenskada                        | 105 758          | 0                |
|       | Övrigt                             | 3 519            | 0                |
|       |                                    | <b>441 648</b>   | <b>119 016</b>   |
|       | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|       | Entré/trapphus                     | 801 666          | 719 580          |
|       | Värmeanläggning                    | 0                | 53 145           |
|       | Ventilation                        | 0                | 50 290           |
|       | Bredband                           | 8 938            | 0                |
|       | Huskropp utvändigt                 | 0                | 390 000          |
|       | Tak                                | 915 428          | 0                |
|       |                                    | <b>1 726 032</b> | <b>1 213 015</b> |
|       | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|       | El                                 | 240 209          | 232 671          |
|       | Värme                              | 847 754          | 870 415          |
|       | Vatten                             | 738 627          | 670 234          |
|       | Sophämtning/renhållning            | 151 905          | 148 389          |
|       | Grovsopor                          | 7 280            | 3 640            |
|       |                                    | <b>1 985 775</b> | <b>1 925 349</b> |

|              |                                         |                  |                  |
|--------------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 4</b> | <b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>      | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>            |                  |                  |
|              | Försäkring                              | 60 952           | 59 059           |
|              | Kabel-TV                                | 37 704           | 37 704           |
|              | Bredband                                | 12 884           | 6 146            |
|              |                                         | <b>111 540</b>   | <b>102 909</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>  | <b>182 799</b>   | <b>176 507</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>            | <b>5 427 150</b> | <b>4 749 344</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Kreditupplysning                        | 8 576            | 3 676            |
|              | Medlemsinformation                      | 313              | 0                |
|              | Tele- och datakommunikation             | 2 312            | 7 176            |
|              | Juridiska åtgärder                      | 63 125           | 106 784          |
|              | Inkassering avgift/hyra                 | 4 950            | 2 100            |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 30 875           | 23 981           |
|              | Föreningskostnader                      | 13 540           | 8 012            |
|              | Styrelseomkostnader                     | 1 561            | 1 336            |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 5 250            | 7 526            |
|              | Förvaltningsarvode                      | 151 556          | 149 252          |
|              | Administration                          | 21 450           | 14 089           |
|              | Korttidsinventarier                     | 7 579            | 18 410           |
|              | Konsultarvode                           | 43 411           | 4 885            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 8 170            | 8 000            |
|              |                                         | <b>362 668</b>   | <b>355 228</b>   |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                  |                  |
|              | Föreningen har haft anställda.          |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                  |                  |
|              | Styrelse                                | 162 975          | 169 850          |
|              | Övriga arvoden                          | 68 125           | 24 225           |
|              | Löner                                   | 500              | 0                |
|              | Sociala kostnader                       | 33 499           | 37 801           |
|              |                                         | <b>265 099</b>   | <b>231 876</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Byggnad                                 | 1 388 682        | 1 388 682        |
|              | Inventarier                             | 0                | 2 925            |
|              |                                         | <b>1 388 682</b> | <b>1 391 606</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 103 916 976        | 103 916 976        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>103 916 976</b> | <b>103 916 976</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -22 909 585        | -21 520 903        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 388 682         | -1 388 682         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-24 298 267</b> | <b>-22 909 585</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>79 618 709</b>  | <b>81 007 391</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 3 990 801          | 3 990 801          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 87 436 000         | 87 436 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 35 553 000         | 35 553 000         |
|              |                                               | <b>122 989 000</b> | <b>122 989 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 122 000 000        | 122 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 989 000            | 989 000            |
|              |                                               | <b>122 989 000</b> | <b>122 989 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 282 945           | 282 945           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>282 945</b>    | <b>282 945</b>    |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -282 945          | -282 945          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-282 945</b>   | <b>-282 945</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 1 200 205         | 1 200 205         |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>1 200 205</b>  | <b>1 200 205</b>  |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -1 200 205        | -1 197 280        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | -2 925            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 200 205</b> | <b>-1 200 205</b> |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV       |                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna Sverige                             |                   | 5 000             | 5 000             |
|                                                            |                   | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR                            |                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Skattekonto                                                |                   | 2 005             | 2 005             |
| Skattefordran                                              |                   | 15 850            | 22 142            |
| Klientmedel hos SBC                                        |                   | 3 092 296         | 3 393 781         |
| Fordringar                                                 |                   | 0                 | 64 980            |
|                                                            |                   | <b>3 110 151</b>  | <b>3 482 908</b>  |
| <b>Not 13</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER |                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Fastighetsskötsel                                          |                   | 0                 | 52 250            |
|                                                            |                   | <b>0</b>          | <b>52 250</b>     |
| <b>Not 14</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                     |                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Vid årets början                                           |                   | 3 290 958         | 3 446 610         |
| Reservering enligt stadgar                                 |                   | 458 100           | 458 100           |
| Reservering enligt stämmobeslut                            |                   | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stadgar                             |                   | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut                        |                   | -1 213 015        | -613 752          |
| <b>Vid årets slut</b>                                      |                   | <b>2 536 043</b>  | <b>3 290 958</b>  |
| <b>Not 15</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT                  |                   |                   |                   |
|                                                            | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     |
|                                                            | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Nordea                                                     | 1,280 %           | 13 275 250        | 13 415 250        |
| Nordea                                                     | 1,280 %           | 13 275 250        | 13 415 250        |
| Nordea                                                     | 0,580 %           | 10 826 369        | 11 086 369        |
| Nordea                                                     | 1,070 %           | 12 126 368        | 12 126 368        |
| Nordea                                                     | 1,070 %           | 8 026 368         | 8 026 368         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                   |                   | <b>57 529 605</b> | <b>58 069 605</b> |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut             |                   | -37 376 869       | -31 519 105       |
|                                                            |                   | <b>20 152 736</b> | <b>26 550 500</b> |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 989 605 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

|               |                                              |                   |                   |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 16</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                       | 83 995 000        | 162 448 000       |
| <b>Not 17</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Ränta                                        | 14 097            | 22 284            |
|               | Avgifter och hyror                           | 577 635           | 564 612           |
|               | Sophämtning                                  | 35 834            | 30 389            |
|               | Snöröjning                                   | 0                 | 16 178            |
|               | Förbrukningsmaterial                         | 0                 | 1 880             |
|               |                                              | <b>627 566</b>    | <b>635 343</b>    |

#### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av avfallshanteringssystem.

Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter, Enbäcksvägen 4, 6, 8 och 10.

Spolning av samtliga avloppsstammar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 17 / 4 - 2021

  
Sven-Olof Anders Olsson  
Ordförande

  
Mona Eriksson  
Vice ordförande

  
Inger Gunhild Gustafsson  
Ledamot

  
Per Uno Sixten Pettersson  
Ledamot

  
Per Yngve Svensson  
Ledamot

  
Rolf Göran Evert Wäpneborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2021

  
Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Knutby Gård  
Org.nr. 716421-2677

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Knutby Gård för år 2020.

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 revisionssed 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 BRF Knutby Gård för år 2020 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 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:

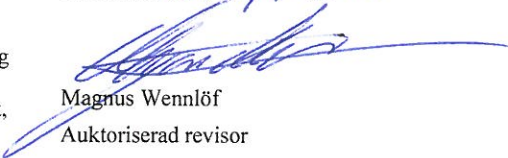
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 23/4-2021



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

# 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](http://www.sbc.se)