



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Knipphammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Marie Battaglia	Ordförande
Martin Frideen	Ledamot
Khalif Hassan	Ledamot
Annika Palmgren	Ledamot
Carina Strandberg	Ledamot

Mari Berggren	Suppleant
Maria Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Magnus Andersson
Salvatore Battaglia

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knipphammaren 22	1963	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

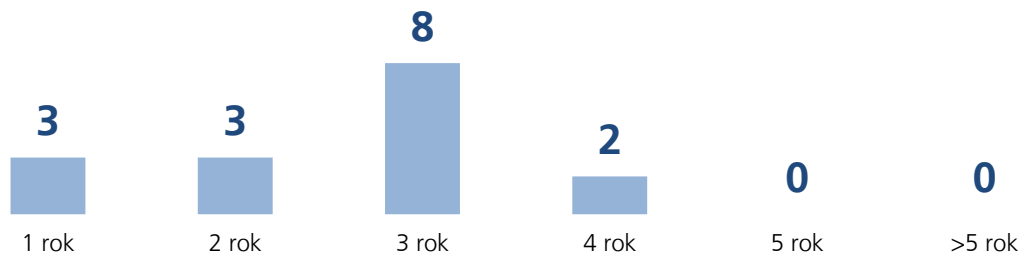
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 057 m², varav 1 057 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Balkonger - räcken och plattor	2019
Energideklaration	2018
Fasadbyte	2018
Byte entrédörrar	2018
OVK-besiktning	2016
Byte hygrotork tvättstuga	2014
Byte termostatventiler samt injustering av värmesystemet	2014
Tilläggsisolering vind	2014
Tak över entréer	2013
Fler p-platser	2012
Reparation balkonger, byte och målning brädor	2011
Fönsterbyte	2011
Byte dörrar	2009
Tak över balkonger	2006
Dränering	2005
Genom spolning av avloppssystem	2002
Byte av stödmur	2002
Omläggning av tak	1998
Renov. badrum (horisontella stammar)	1994 - 1995

Planerat underhåll	År
Stambyte	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

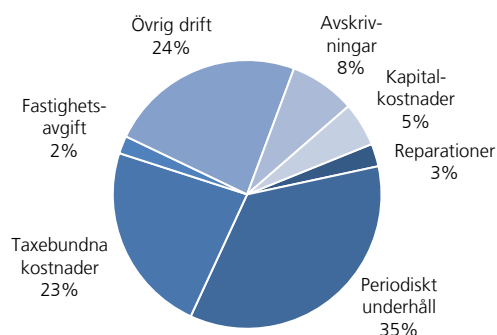
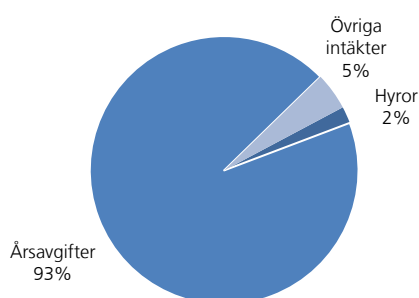
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	253 859	560 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	778 464	746 044
Finansiella intäkter	0	24
Minskning kortfristiga fordringar	3 074	942
Ökning av långfristiga skulder	295 485	1 832 458
Ökning av kortfristiga skulder	354 984	6 634
	1 432 008	2 586 102
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	901 606	2 846 780
Finansiella kostnader	54 538	45 646
	956 144	2 892 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	729 723	253 859
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	475 864	-306 324

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	664	650	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 300	3 020	1 286	1 309
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	122	127	125	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	48	21	87
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	43	31	32
Soliditet (%)	0	0	30	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	-2 229	168	-38
Nettoomsättning (tkr)	778	746	734	716

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 057 m² bostäder.

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	89 140	0	0	89 140
Fond för yttre underhåll	249 001	249 000	-792 422	792 423
S:a bundet eget kapital	338 141	249 000	-792 422	881 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 944 137	-249 000	-1 436 877	-258 261
Årets resultat	-260 620	-260 620	2 229 299	-2 229 299
S:a ansamlad förlust	-2 204 758	-509 620	792 422	-2 487 559
S:a eget kapital	-1 866 617	-260 620	0	-1 605 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-260 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 695 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-249 000</u>
summa balanserat resultat	-2 204 757

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

<u>249 000</u>
-1 955 757

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	778 464	746 044
Summa rörelseintäkter		778 464	746 044
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-778 484	-2 663 998
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 640	-130 978
Personalkostnader	Not 5	-48 481	-51 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-82 940	-82 940
Summa rörelsekostnader		-984 546	-2 929 721
RÖRELSERESULTAT		-206 081	-2 183 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 538	-45 646
Summa finansiella poster		-54 538	-45 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-260 619	-2 229 299
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1	0
		-1	0
ÅRETS RESULTAT		-260 620	-2 229 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 360 242	1 443 183
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 360 242	1 443 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 362 242	1 445 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	740 485	267 695
Summa kortfristiga fordringar		740 485	267 695
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	610	610
		610	610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		741 095	268 305
SUMMA TILLGÅNGAR		2 103 337	1 713 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 140	89 140
Fond för yttre underhåll	Not 13	249 001	792 423
Summa bundet eget kapital		338 141	881 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 944 137	-258 261
Årets resultat		-260 620	-2 229 299
Summa fritt eget kapital		-2 204 758	-2 487 559
SUMMA EGET KAPITAL		-1 866 617	-1 605 996
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 413 581	3 130 988
Summa långfristiga skulder		3 413 581	3 130 988
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	74 184	61 292
Leverantörsskulder		399 381	40 722
Övriga skulder		10 896	10 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	71 912	75 605
Summa kortfristiga skulder		556 373	188 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 103 337	1 713 488

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	2019	2018
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	727 719	657 403
Årsavgifter - lokaler	0	44 301
Hyror parkering	15 730	15 282
Kabel-TV intäkter	8 865	8 865
Bredbandsintäkter	26 160	20 160
Öresutjämning	-9	33
	778 464	746 044

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 173
	Fastighetsskötsel beställning	546	456
	Snöröjning/sandning	44 500	60 397
	Myndighetstillsyn	0	12 600
	Gemensamma utrymmen	0	767
	Gård	0	4 217
	Förbrukningsmateriel	427	879
	Fordon	0	250
		45 473	80 739
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 173	11 902
	Elinstallationer	17 076	23 419
	Balkonger/altaner	4 838	0
	Garage/parkering	1 000	0
		28 087	35 321
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	362 000	0
	Entré/trapphus	0	147 675
	Lås	0	16 870
	Stambyte	2 150	0
	Fasad	0	2 070 995
	Balkonger/altaner	2 150	0
		366 300	2 235 540
	Taxebundna kostnader		
	El	22 680	21 320
	Värme	129 380	133 946
	Vatten	68 262	50 619
	Sophämtning/renhållning	18 403	17 884
	Grovsopor	900	0
		239 625	223 769
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 889	27 694
	Kabel-TV	47 078	42 116
		76 967	69 810
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	18 819
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	778 484	2 663 998

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	919
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	2 800
	Föreningskostnader	4 608	4 780
	Styrelseomkostnader	0	204
	Fritids- och trivselkostnader	609	1 017
	Förvaltningsarvode	41 854	40 578
	Administration	7 635	42 045
	Konsultarvode	11 825	34 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		74 640	130 978

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 500	18 000
	Löner	21 480	21 411
	Sociala kostnader	11 501	12 393
		48 481	51 804
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	50 910	50 910
	Markanläggning	32 030	32 030
		82 940	82 940
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 429 013	3 429 013
	Utgående anskaffningsvärde	3 429 013	3 429 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 985 830	-1 902 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 940	-82 940
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 068 771	-1 985 830
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 360 242	1 443 183
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 000	27 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	4 574 000
	Taxeringsvärde mark	2 221 000	1 699 000
		9 021 000	6 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 021 000	6 273 000
		9 021 000	6 273 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 150	60 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 150	60 150
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 150	-60 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 150	-60 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 000	35 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 000	35 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 000	-35 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 000	-35 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 643	1 503
	Skattefordran	9 119	12 333
	Klientmedel hos SBC	729 723	253 859
		740 485	267 695

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2019-12-31	2019-12-31
	Länsförsäkringar Fond	1	610	2 353
			610	2 353

		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Länsförsäkringar Fond	1	610	610
			610	610

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	792 423	543 423
	Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-792 422	0
	Vid årets slut	249 001	792 423

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,290 %	134 214	144 950	2023-04-30
	Handelsbanken	1,450 %	0	348 912	2099-12-31
	Handelsbanken	1,550 %	0	261 510	2099-12-31
	Handelsbanken	3,820 %	516 590	522 070	2022-03-01
	Handelsbanken	1,800 %	0	58 588	2099-12-31
	Handelsbanken	1,080 %	1 818 750	1 856 250	2020-04-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 018 211	0	2027-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 487 765	3 192 280	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-74 184	-61 292	
			3 413 581	3 130 988	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 116 845 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 507 000	3 229 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	1 651	1 651
	Arvoden	0	1 300
	Sociala avgifter	518	928
	Ränta	5 430	6 925
	Avgifter och hyror	58 013	64 801
	Snöröjning	2 000	0
	Stambyte	2 150	0
	Balkongrenovering	2 150	0
		71 912	75 605

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 1, 4 2020



Marie Battaglia
Ordförande



Martin Fridén
Ledamot



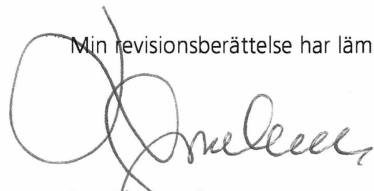
Khalif Hassan
Ledamot



Annika Palmgren
Ledamot



Carina Strandberg
Ledamot



Lars Ljungström
Extern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 14 2020

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen
Knipphammaren, org.nr 789200-0741

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Knipphammaren för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Knipphammarens
finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020- 04-23



Lars Ljungström

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