

Årsredovisning 2020

BRF KNUTSGÅRDEN

717600-0227



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KNUTSGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1929-11-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 35:1. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Av dessa är fyra lägenheter sammanslagna till två. Till byggnaden hör också fem parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastigheten finns det ett motionsrum, tvättstuga, bastu och hobbyrum som medlemmarna kan disponera.

Under 2020 fick tre lägenheter ny ägare. Tre lägenheter har under året varit andrahandsuthyrda.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Uppvärmning av fastigheten görs via fjärrvärme.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1 166 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 35 % av gällande prisbasbelopp.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1930.

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1993 Stamrenovering
- 2009 Fönstermålning
- 2011 Takrenovering
- 2015 Dränering
- 2018 Fönstermålning innergård
- 2018 Fasadmålning
- 2018 Nytt öppet fiber för bredband installerat
- 2018 Ny takfläkt för ventilation installerad port B
- 2019 Byte av undrcentral
- 2020 Byte av termostater på samtliga radiatorer

Styrelsens sammansättning

Annika Sandström	Ordförande
Carl-Johan Lie Karlberg	Sekreterare
Andreas Mattsson	Ledamot
Helen Sverkel	Ledamot
Hanne Fjelde	Suppleant
Tomas Frykberg	Suppleant
Viktor Bergman	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Pia Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	Sommaro fastighetstjänst AB
Trappstäd	Städgruppen i Uppsala AB

Övrig verksamhetsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-23.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Knutsgården är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2020. Inställning och byte av termostater på radiatorerna utfördes.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	833 997	832 187	809 232	788 523
Resultat efter fin. poster	-65 173	-418 024	-691 685	105 598
Soliditet, %	-27	-11	9	9
Kassalikviditet %	86	105	155	131
Yttre fond	16 275	126 545	110 620	94 940
Taxeringsvärde	22 800 000	22 800 000	17 600 000	17 600 000
Bostadsyta, kvm	1 166	1 166	1 166	1 166
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	685	680	662
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 206	3 304	3 181	2 610
Genomsnittlig skuldränta, %	2,13	2,05	2,02	2,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	79 900	-	-	79 900
Fond, yttre underhåll	126 545	-	-110 270	16 275
Balanserat resultat	-572 520	-418 024	110 270	-880 274
Årets resultat	-418 024	418 024	-65 173	-65 173
Eget kapital	-784 099	0	-65 173	-849 272

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-880 274
Årets resultat	-65 173
Totalt	-945 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	16 555
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 275
Balanseras i ny räkning	-945 727
	-945 447

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		833 997	832 187
Rörelseintäkter		-4	1 202
Summa rörelseintäkter		833 993	833 389
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-607 314	-963 747
Övriga externa kostnader	8	-43 616	-48 018
Personalkostnader	9	-51 917	-46 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 372	-115 378
Summa rörelsekostnader		-818 220	-1 173 802
RÖRELSERESULTAT		15 774	-340 412
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 947	-77 611
Summa finansiella poster		-80 947	-77 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 173	-418 024
ÅRETS RESULTAT		-65 173	-418 024

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 811 073	2 908 357
Maskiner och inventarier	12	8 805	26 893
Summa materiella anläggningstillgångar		2 819 878	2 935 250
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 821 878	2 937 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 711	10 380
Övriga fordringar	14	1 163	1 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 387	36 055
Summa kortfristiga fordringar		45 261	47 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		237 804	294 396
Summa kassa och bank		237 804	294 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		283 065	342 114
SUMMA TILLGÅNGAR		3 104 943	3 279 364

Balansräkning

Not 15 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 900	79 900
Fond för yttre underhåll	16 275	126 545
Summa bundet eget kapital	96 175	206 445

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-880 274	-572 520
Årets resultat	-65 173	-418 024
Summa fritt eget kapital	-945 447	-990 544

SUMMA EGET KAPITAL

-849 272 -784 099

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	3 624 850	3 738 670
Summa långfristiga skulder		3 624 850	3 738 670

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		113 820	113 820
Leverantörsskulder		69 262	64 127
Skatteskulder		2 312	1 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	143 971	145 574
Summa kortfristiga skulder		329 365	324 793

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 104 943 3 279 364

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	294 396	431 165
Resultat efter finansiella poster	-65 173	-418 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	115 372	115 378
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	50 199	-302 645
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 457	21 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 573	1 118
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	57 228	-279 824
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-113 820	143 055
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-113 820	143 055
ÅRETS KASSAFLÖDE	-56 592	-136 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	237 804	294 396

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knutsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av Intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 %
Fastighetsförbättringar	1,84-2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	10 297	8 918
Hysesintäkter förråd	996	996
Hysesintäkter, p-platser	21 000	17 500
Årsavgifter, bostäder	799 056	799 056
Övriga intäkter	2 644	6 919
Summa	833 993	833 389

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Brandskydd	1 670	1 655
Fastighetsskötsel	63 813	53 316
Snöskottning	0	4 086
Städning	15 125	16 500
Trädgårdsarbete	3 938	7 136
Övrigt	19 900	0
Summa	104 446	82 693

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	9 892	49 891
Summa	9 892	49 891

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fasadmålning	0	289 152
Övrigt	107 563	183 750
Summa	107 563	472 902

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	26 894	16 880
Fjärrvärme	174 921	187 739
Sophämtning	35 378	38 170
Vatten	50 825	40 889
Summa	288 018	283 678

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	41 580	0
Fastighetsförsäkringar	27 235	24 621
Fastighetsskatt	28 580	27 540
Kabel-TV	0	22 421
Summa	97 395	74 582

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	31 208	30 460
Bankkostnader	1 600	3 441
Förbrukningsmaterial	2 271	2 342
Postbefordran	18	198
Revisionsarvoden	1 500	1 500
Serv.avg branschorg.	4 290	4 210
Styr.möte/stämma/städdag	2 101	410
Övriga externa kostnader	0	2 894
Övriga förvaltningskostnader	628	2 563
Summa	43 616	48 018

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	11 568	11 386
Styrelsearvoden	40 349	35 273
Summa	51 917	46 659

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80 947	77 603
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	80 947	77 611

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 292 431	5 292 431
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 384 074	-2 286 792
Årets avskrivning	-97 284	-97 282
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 481 358	-2 384 074
Utgående restvärde enligt plan	2 811 073	2 908 357
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
Summa	22 800 000	22 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 295	398 295
Ingående ackumulerad avskrivning	-371 402	-353 306
Avskrivningar	-18 088	-18 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-389 490	-371 402
Utgående restvärde enligt plan	8 805	26 893

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020-12-31	2019-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	60	180
Skattekonto	1 103	1 103
Summa	1 163	1 283

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	10 500	10 500
Försäkringspremier	9 380	8 483
Förvaltning	8 118	7 802
Vatten	4 551	3 477
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 838	5 793
Summa	40 387	36 055

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2023-01-27	3,79 %	1 197 690	1 240 850
Swedbank	2023-05-25	1,23 %	1 208 480	1 251 640
Swedbank	2025-05-23	1,39 %	780 000	780 000
Swedbank	2025-05-23	1,39 %	552 500	580 000
Summa			3 738 670	3 852 490
Varav amortering			113 820	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

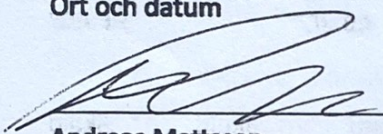
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	750	0
El	3 439	1 361
Fjärrvärme	22 601	24 095
Förutbetalda avgifter/hyror	68 815	68 809
Utgiftsräntor	3 683	6 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 683	44 683
Summa	143 971	145 574

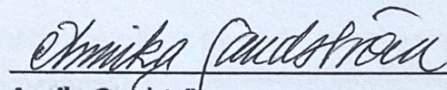
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

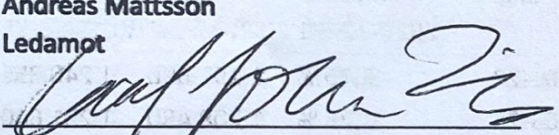
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 947 500	4 947 500
Summa	4 947 500	4 947 500

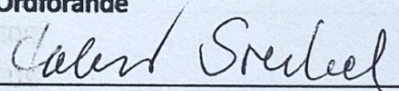
Underskrifter

Uppsala, 2021 - 04 - 02
Ort och datum

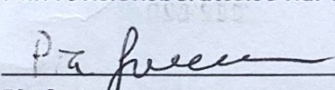

Andreas Mattsson
Ledamot


Annika Sandström
Ordförande


Carl-Johan Lie Karlberg
Sekreterare


Helen Sverkel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____


Pia Svensson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

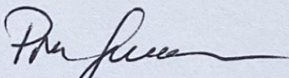
Undertecknad som är vald till revisor i bostadsrättsföreningen Knutsgården avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad försäkra sig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27:e mars 2021


Pia Svensson