



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Knut



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Knut

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 2018 och 2047.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Johan Carlsson	Ordförande
Joakim Davidsson	Vice ordförande
Malin Axell	Ledamot
Jan Forsberg	Ledamot
Mikael Larsson	Suppleant
Irene Marx Melin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Britt-Marie Fröjdlund	
Gunilla Oltner	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svarbäcken 20:2	1983	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 - 1983 och består av 1 flerbostadshus.

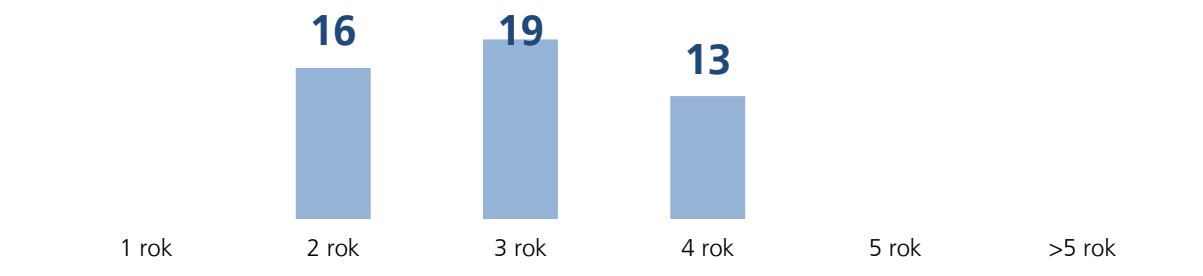
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 825 m², varav 3 513 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Hobbyrum
Litet motionsrum
Övernattningsrum
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning eller byte av fönster	2029	osäkert datum

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Fastighetstjänst

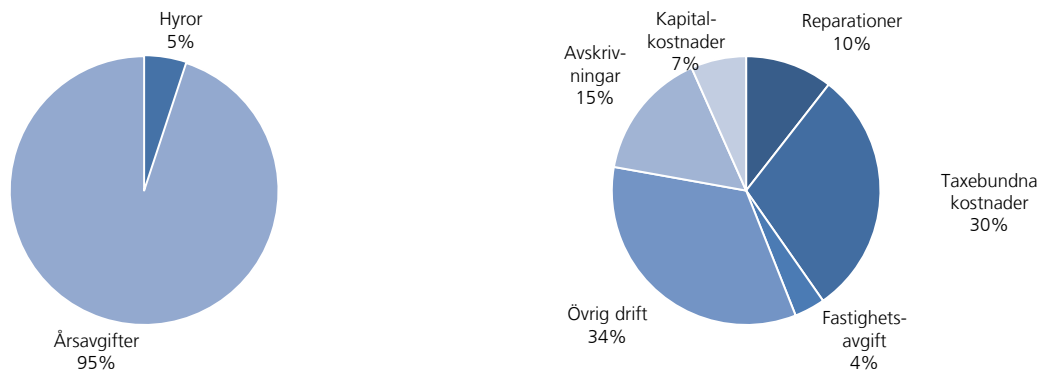
Föreningens ekonomi

Inga avgiftshöjningar planerade under 2021 men kan bli aktuellt kommande år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 101 929
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 583 009
Finansiella intäkter	18
Minskning kortfristiga fordringar	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 717
	2 586 744
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 611 961
Finansiella kostnader	138 447
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	101 022
Minskning av långfristiga skulder	316 168
	2 167 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 521 074
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	419 146

*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

Underhåll av hisssystem och utemiljö. Inga andra större åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	677
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	3
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 461	4 551
Elkostnad/m ² totalyta	40	43
Värmekostnad/m ² totalyta	67	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	36
Soliditet (%)	20	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	510	-684
Nettoomsättning (tkr)	2 572	2 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 513 m² bostäder och 312 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	970 843	0	0	970 843
Fond för yttre underhåll	1 654 991	189 171	-663 214	2 129 034
S:a bundet eget kapital	2 625 834	189 171	-663 214	3 099 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	825 064	-189 171	-20 484	1 034 719
Årets resultat	510 073	510 073	683 698	-683 698
S:a fritt eget kapital	1 335 137	320 902	663 214	351 021
S:a eget kapital	3 960 970	510 073	0	3 450 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	510 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	351 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 171
summa balanserat resultat	671 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	671 923
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 572 323	2 515 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 686	2 400
Summa rörelseintäkter		2 583 009	2 518 202
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 443 281	-2 478 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 906	-199 994
Personalkostnader	Not 6	-84 774	-61 772
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 545	-322 642
Summa rörelsekostnader		-1 934 506	-3 062 725
RÖRELSERESULTAT		648 503	-544 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 447	-139 175
Summa finansiella poster		-138 429	-139 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		510 073	-683 698
ÅRETS RESULTAT		510 073	-683 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 282 554	18 595 249
Inventarier	Not 9	73 870	83 720
Summa materiella anläggningstillgångar		18 356 424	18 678 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 356 424	18 678 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 524 849	1 133 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 142	153 130
Summa kortfristiga fordringar		1 600 991	1 286 251
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 550	8 550
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		8 550	8 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 541	1 294 801
SUMMA TILLGÅNGAR		19 965 965	19 973 770

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		970 843	970 843
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 318 205	2 129 034
Summa bundet eget kapital		3 289 048	3 099 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		161 850	1 034 719
Årets resultat		510 073	-683 698
Summa fritt eget kapital		671 923	351 021
SUMMA EGET KAPITAL		3 960 970	3 450 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 961 808	15 669 784
Summa långfristiga skulder		7 961 808	15 669 784
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 707 976	0
Övriga skulder till kreditinstitut		0	316 168
Leverantörsskulder		103 172	202 392
Skatteskulder		8 081	0
Övriga skulder		1 535	26 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 423	307 737
Summa kortfristiga skulder		8 043 187	853 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 965 965	19 973 770

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.

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 437 639	2 379 582
Hysesbortfall	0	0
Hyror garage/parkering	0	99 000
Hyror parkering	32 400	38 160
Hyror garage	97 125	0
Hyror förråd	400	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Öresutjämning	29	0
	2 572 323	2 515 802

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	10 686	2 400
	10 686	2 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	342 090	323 640
	Fastighetsskötsel beställning	-91	12 038
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	28 628
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 288	0
	Snöröjning/sandning	0	5 348
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
	Hissbesiktning	13 072	5 938
	Myndighetstillsyn	11 200	0
	Gemensamma utrymmen	0	13 566
	Gård	14 826	0
	Serviceavtal	5 250	13 565
	Förbrukningsmateriel	2 163	995
		418 798	413 093
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	142 242
	Tvättstuga	1 901	0
	Källare	5 781	0
	Lås	2 558	0
	VVS	36 875	0
	Ventilation	28 455	0
	Hiss	66 195	9 753
	Fönster	2 612	0
	Mark/gård/utemiljö	72 822	0
	Garage/parkering	281	0
		217 480	151 995
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	845 714
	Ventilation	0	184 113
	Fönster	0	50 000
		0	1 079 827
	Taxebundna kostnader		
	El	153 147	165 852
	Värme	257 647	313 351
	Vatten	128 095	110 396
	Sophämtning/renhållning	70 363	63 933
	Grovsopor	5 733	0
		614 985	653 530
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 379	58 341
	Kabel-TV	46 906	46 242
		114 285	104 583
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 733	75 289
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 443 281	2 478 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	0
	Tele- och datakommunikation	5 579	6 463
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 750
	Föreningskostnader	11 024	0
	Förvaltningsarvode	38 750	152 688
	Förvaltningsarvoden övriga	6 756	19 978
	Administration	3 570	6 115
		83 906	199 994

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 667	70 502
	Löner	27 500	30 000
	Sociala kostnader	19 607	31 572
	Övriga personalkostnader	0	200
		84 774	132 274

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	217 790	217 790
	Förbättringar	94 905	95 000
	Inventarier	9 850	9 852
		322 545	322 642

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 890 271	24 890 271
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 890 271	24 890 271
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 295 022	-5 982 232
	Årets avskrivningar enligt plan	-312 695	-312 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 607 717	-6 295 022
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 282 554	17 170 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 000	106 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 422 000	34 422 000
	Taxeringsvärde mark	28 635 000	28 635 000
		63 057 000	63 057 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	1 057 000	1 057 000
		63 057 000	63 057 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 372	115 372
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	115 372	115 372
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 652	-21 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 850	-9 852
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 502	-31 652
	Redovisat restvärde vid årets slut	73 870	83 720
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 325	39 742
	Klientmedel hos SBC	1 512 524	1 093 379
		1 524 849	1 133 121

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel TV	11 772	11 726
	Uppsala Hiss AB	0	6 947
	Trygg Hansa	0	67 379
	Uppsala fastighetstjänst	0	26 970
	Returpapper Centralen	0	26 703
	Uppsala vatten	11 195	13 404
	Fastighetsskötsel beställning	27 995	0
	Sophämtning/renhållning	25 180	0
		76 142	153 129

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 129 034	0
	Reservering enligt stadgar	189 171	2 129 034
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-663 214	0
	Vid årets slut	1 654 991	2 129 034

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,930 %	7 391 808	7 587 976	2021-08-18
	Nordea	0,790 %	7 857 976	7 857 976	2022-07-20
	Nordea	1,350 %	420 000	540 000	2024-04-17
	Summa skulder till kreditinstitut		15 669 784	15 985 952	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 707 976	-316 168	
			7 961 808	15 669 784	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 772 776 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 505 000	22 505 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	12 636	15 152
	Extern revisor	14 500	14 000
	Ränta	17 944	18 479
	Avgifter och hyror	177 343	205 427
	fjärrvärme	0	40 958
	Uppsala fastighetstjänst	0	13 721
		222 423	307 737

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget större arbete planerat.

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

UPPSALA den 23 / 4 2021



Johan Carlsson
Ordförande



Joakim Davidsson
Vice ordförande



Malin Axell
Ledamot

Lars Bergman
Ledamot



Madeleine Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5- 2021



Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knut, org.nr. 716401-2978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knut för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knut för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 18 / 5 - 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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