

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Timotejen i Knivsta  
Org nr: 716401-2010





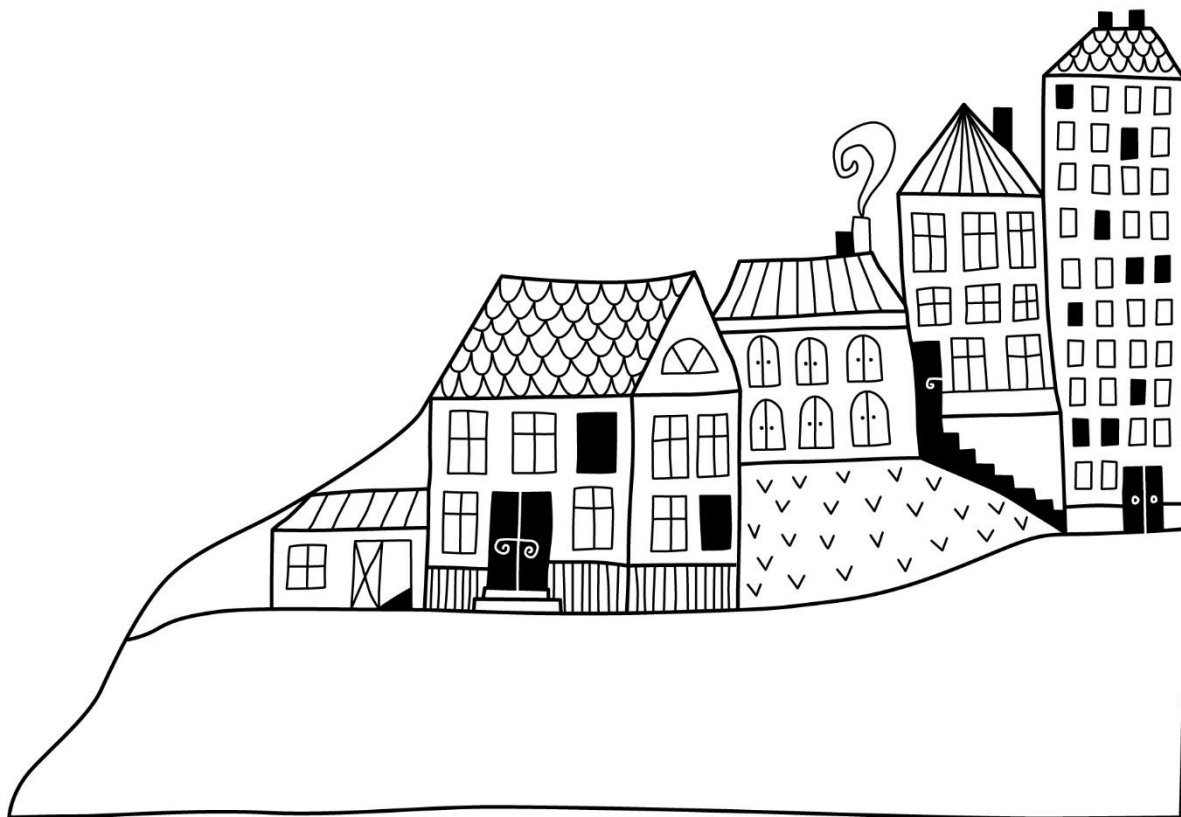
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12
Ordlista .....	21

## Bilagor

RB BRF Timotejen i Knivsta





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Timotejen i  
Knivsta får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 20 036 816 kr.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta kommun. På fastigheten finns 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	32	40	88

### Dessutom tillkommer:

P-platser
28

Total bostadsarea: 9 144 m<sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning Kabel-TV	Riksbyggen Telia Sonera Sverige AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 213 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 970 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 970 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Altandörrar	2009	
Garageportar	2010	
Gemensamhetslokal	2013	Rep. måln. byte kök och belysning
Utomhusbelysning	2013	31 nya armaturer
Nytt tak på 3:ornas förråd	2013	Plåttak
Målning samt ny panel förråd	2013	
Byte av värmepump	2013	Konstant gången tvillingpump ersatt med tryckreglerad pump
Målning av hus, etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45 & 81-88
Stamspolning	2014	
Målning av hus, etapp 2	2015	Lägenhetsnummer 46-80
Asfaltering	2015	
Motorvärmare och fläktar	2015	
Installationer	2016	Takfläktar
Markytor	2016	Markarbeten planteringar

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	208
Huskropp utvändigt	5

Planerat underhåll	År
Byte lägenhetsdörrar	2018-2021
Tak och hänggrännor	2020
Målning garage	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Eriksson	Ordförande	Stämman	2018
Anneli Fors	Vice Ordförande	Stämman	2018
Matz Antesetn	Ledamot	Stämman	2018
Tommy Pettersson	Ledamot	Stämman	2019
Marie Göransson	Ledamot	Riksbyggen	Avgick under året
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman	2018
Annika Olofsson	Sekreterare	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Jaresved	Stämman	2018
Magnus Sjöstedt	Stämman	2019
Elin Bergvall	Riksbyggen	
Annika Olofsson	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Maj Lis Askebro	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Jan Aveholt	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Alexander Svensson	Stämman
Kjell-Åke Magnusson	Stämman
Jonas Jaresved	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 st.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 st.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 939	5 938	5 931	5 877	5 708
Resultat efter finansiella poster	1 362	1 271	-655	-1 000	337
Årets resultat	1 362	1 271	-655	-982	337
Balansomslutning	27 707	28 912	28 004	29 204	30 920
Soliditet %	24	18	14	16	18
Likviditet %	230	247	152	173	198
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 202	2 471	2 517	2 563	2 610

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	1 741 266	960 919	1 271 052
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 271 052	-1 271 052
Årets reservering underhållsfond		970 000	-970 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		-127 402	127 402	
Föregående års reservering underhållsfond		970 000	-970 000	
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond		-97 951	97 951	
Årets resultat				1 361 801
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 201 994</b>	<b>3 455 913</b>	<b>517 324</b>	<b>1 361 801</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 359 922
Årets resultat	1 361 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-970 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 402

**Summa** 1 879 125

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 879 125

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	5 938 532		5 936 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 795		1 901
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 961 327</b>		<b>5 938 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-3 185 738		-3 060 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 113		-138 783
Personalkostnader	Not 6	-243 450		-239 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 115		-678 043
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 267 417</b>		<b>-4 117 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 693 910</b>		<b>1 821 487</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag		0		414
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		414		0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2		1 116
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-332 525		-551 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-332 109</b>		<b>-550 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 361 801</b>		<b>1 271 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 361 801</b>		<b>1 271 052</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	24 349 900	25 028 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 349 900</b>	<b>25 028 015</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 13	4 500	4 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 354 500</b>	<b>25 032 615</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		160	0
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>160</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 877	260
Övriga fordringar	Not 15	24 278	4 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	109 717	104 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 872</b>	<b>109 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 212 995	3 769 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 212 995</b>	<b>3 769 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 352 027</b>	<b>3 879 651</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>27 706 527</b>	<b>28 912 266</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 201 994	1 201 994	
Fond för yttre underhåll	3 455 913	1 741 266	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 657 907</b>	<b>2 943 260</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	517 324	960 919	
Årets resultat	1 361 801	1 271 052	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 879 124</b>	<b>2 231 971</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 537 031</b>	<b>5 175 230</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 710 691	22 166 421
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 710 691</b>	<b>22 166 421</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	424 300	432 303
Leverantörsskulder	Not 20	168 180	268 933
Skatteskulder	Not 21	61 369	37 697
Övriga skulder	Not 22	3 711	4 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	801 245	827 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 458 805</b>	<b>1 570 614</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>27 706 527</b>	<b>28 912 266</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Fasadrenovering	Linjär	50
Fönster/Altandörrar	Linjär	20
Tvättstuga/bokningssystem	Linjär	10
Garage	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 896 709	5 896 767
Hyror, p-platser	44 025	43 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-2 775
Elavgifter	-702	-756
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 938 532</b>	<b>5 936 586</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga ersättningar	12 096	0
Fakturerade kostnader	180	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10 170	101
Övriga rörelseintäkter	349	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 795</b>	<b>1 901</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-213 412	-97 951
Reparationer	-45 994	-67 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-674 984	-652 256
Försäkringspremier	-89 285	-82 579
Kabel- och digital-TV	-62 939	-62 441
Återbäring från Riksbyggen	1 400	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-349	-12 540
Serviceavtal	-13 055	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 521
Snö- och halkbekämpning	-20 478	-25 518
Förbrukningsinventarier	-28 902	-12 584
Fordons- och maskinkostnader	-7 526	-2 100
Vatten	-497 428	-546 717
Fastighetsel	-160 740	-145 937
Uppvärmning	-1 142 620	-1 142 457
Sophantering och återvinning	-174 969	-167 427
Förvaltningsarvode drift	-54 457	-36 324
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 185 738</b>	<b>-3 060 239</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-105 097	-103 312
IT-kostnader	0	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 416	-6 518
Kreditupplysningar	0	-2 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 920	0
Kontorsmateriel	-8 135	-7 090
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Bankkostnader	-920	0
Övriga externa kostnader	-700	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-160 113</b>	<b>-138 783</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-47 576	-45 600
Styrelsearvoden	-56 000	-56 000
Sammanträdesarvoden	-46 750	-32 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 900	-49 600
Övriga kostnadsersättningar	-7 839	-218
Sociala kostnader	-45 385	-56 268
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-243 450</b>	<b>-239 936</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-330 233	-330 216
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-140 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-43 111
Avskrivning Markanläggningar	-144 916	-144 916
Avskrivningar tillkommande utgifter	-202 965	-19 800
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-678 115</b>	<b>-678 043</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	521
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	416
Övriga ränteintäkter	2	179
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2</b>	<b>1 116</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-202 197	0
Övriga räntekostnader	-130 328	-551 965
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-332 525</b>	<b>-551 965</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	2 898 324	2 898 324
	<b>37 103 102</b>	<b>37 103 102</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 103 102</b>	<b>37 103 102</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 908 125	-6 577 909
Tillkommande utgifter	-4 152 550	-3 949 639
Markanläggningar	-1 014 412	-869 496
	<b>- 12 075 087</b>	<b>- 11 397 044</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-330 233	-330 216
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-202 965	-202 911
Årets avskrivning markanläggningar	-144 916	-144 916
	<b>- 678 115</b>	<b>- 678 043</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 12 753 202 - 12 075 087****Restvärde enligt plan vid årets slut****24 349 900 25 028 015****Varav**

Byggnader	13 538 825	13 869 058
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	5 577 080	5 780 045
Markanläggningar	1 738 996	1 883 912

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	396 149	396 149
Installationer	210 966	210 966
	<b>607 115</b>	<b>607 115</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>607 115</b>	<b>607 115</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-396 149	-396 149
Installationer	-210 966	-210 966
	<b>- 607 115</b>	<b>- 607 115</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 607 115</b>	<b>- 607 115</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	4 500	4 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 877	0
Kundfordringar	0	260
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 877</b>	<b>260</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	24 278	4 632
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 278</b>	<b>4 632</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 748	89 285
Förutbetalda driftkostnader	0	5 281
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 416	5 204
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 553	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 717</b>	<b>104 998</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	3 212 995	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 769 761
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 212 995</b>	<b>3 769 761</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	20 134 991	22 598 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 300	-432 303
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 710 691</b>	<b>22 166 421</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK			3 145 264	-1 137 179	2 008 085	0
STADSHYPOTEK			5 845 980	-5 783 120	62 860	0
STADSHYPOTEK	1,30%	2018-03-30	0	6 920 299	118 545	6 801 754
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-09-30	4 846 126	0	110 768	4 735 358
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-01-30	3 112 967	0	40 015	3 072 952
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01	5 648 387	0	123 460	5 524 927
<b>Summa</b>			<b>22 598 724</b>	<b>0</b>	<b>2 463 733</b>	<b>20 134 991</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	424 300	432 303
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>424 300</b>	<b>432 303</b>

<b>Not 20 Leverantörskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Leverantörskulder	168 180	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	268 933
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>168 180</b>	<b>268 933</b>

<b>Not 21 Skatteskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	676 456	652 256
Debiterad preliminärskatt	-615 087	-614 559
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>61 369</b>	<b>37 697</b>

<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	3 111	4 570
Avräkning hyror och avgifter	600	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 711</b>	<b>4 570</b>

<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna löner	1 976	0
Upplupna sociala avgifter	29 100	29 100
Upplupna räntekostnader	6 008	44 765
Upplupna elkostnader	32 780	24 546
Upplupna värmekostnader	152 629	146 068
Upplupna kostnader för renhållning	6 085	1 684
Upplupna revisionsarvoden	13 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	97 000	97 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 010	5 681
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 657	461 267
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>801 245</b>	<b>827 111</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 873 463	27 873 463

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eva Eriksson

\_\_\_\_\_  
Anneli Fors

\_\_\_\_\_  
Matz Antesetn

\_\_\_\_\_  
Tommy Pettersson

\_\_\_\_\_  
Petri Lindelöf

\_\_\_\_\_  
Annika Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Maj Lis Askebro  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# RB BRF Timotejen i Knivsta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Timotejen i Knivsta i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



