

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Timotejen i Knivsta  
Org nr: 716401-2010



XF

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



LF

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Timotejen i  
Knivsta får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 230% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 202 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2018 bytte vi alla ytterdörrar i föreningen och alla som inte har tak över fick skärmtak över dörren som skydd.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

### Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
16	32	40	88

### Dessutom tillkommer:

P-platser
28

Total tomtarea	36 301 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 144 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	125 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 224 000 kr



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

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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV
Chemiclean	Värmesystem
Ren Jämt AB	Städ
Telia Sverige AB	Digital TV
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Vattenfall AB	El och Fjärrvärme
Roslagsvatten AB	Vatten

#### 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 202 397 och planerat underhåll för 2 097 703. 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.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
Byte lägenhetsdörrar	2018	

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättmaskiner	81
Dörrar, utvändigt	2 007
Lekplats	9

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Tak och hängrännor	2019
Målning garage	2021



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ewa Eriksson	Ordförande	2020
Annika Olofsson	Sekreterare	2020
Anneli Fors	Vice ordförande	2020
Petri Lindelöf	Kassör	2019
Tommy Pettersson	Ledamot	2019
Maria Lindholm	Ledamot, Riksbyggen	Avgått under året

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Arne Jaresved	Suppleant	2019
Helen Wallmark	Suppleant	2020
Magnus Sjöstedt	Suppleant	2019
Henrik Karlsson	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Maj Lis Askebro	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

##### Valberedning

Kjell-Åke Magnusson	Sammanställande
Ingrid Karhu	
Jonas Jaresved	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

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 att höja årsavgift med 2% per 2019-01-01 (mellan april och juni kommer avgiften att återgå till 2018 års avgift, from 2019-07-01 är den höjda avgiften tillbaka).

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 939	5 939	5 938	5 931	5 877
Resultat efter finansiella poster	-476	1 362	1 271	-655	-1 000
Årets resultat	-475	1 362	1 271	-655	-982
Balansomslutning	26 807	27 707	28 912	28 004	29 204
Soliditet %	23	24	18	14	16
Likviditet %	214	230	247	152	173
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 155	2 202	2 471	2 517	2 563

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	0	0	3 455 913	517 324	1 361 801
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 361 801	-1 361 801
Reservering underhållsfond				970 000	-970 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 097 703	2 097 703	
Årets resultat						-475 766
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 201 994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 328 210</b>	<b>3 006 828</b>	<b>-475 766</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 879 124
Årets resultat	-475 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-970 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 097 703
<b>Summa</b>	<b>2 531 061</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 2 531 061

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 939 328	5 938 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 429	22 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 003 757</b>	<b>5 961 327</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 137 871	-3 185 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 607	-160 113
Personalkostnader	Not 6	-236 633	-243 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 115	-678 115
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 160	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 215 386</b>	<b>-4 267 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-211 630</b>	<b>1 693 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	432	414
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-264 569	-332 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 137</b>	<b>-332 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-475 766</b>	<b>1 361 801</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-475 766</b>	<b>1 361 801</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	23 671 785	24 349 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 671 785</b>	<b>24 349 900</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	0	100
Andra långfristiga fordringar	Not 15	4 500	4 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 500</b>	<b>4 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 676 285</b>	<b>24 354 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		0	160
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>0</b>	<b>160</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	4 877
Övriga fordringar	Not 17	24 698	24 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	102 843	109 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 541</b>	<b>138 872</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	3 003 578	3 212 995
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 003 578</b>	<b>3 212 995</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 131 119</b>	<b>3 352 027</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 807 405</b>	<b>27 706 527</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<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		2 328 210	3 455 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 530 204</b>	<b>4 657 907</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 006 828	517 324
Årets resultat		-475 766	1 361 801
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 531 061</b>	<b>1 879 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 061 265</b>	<b>6 537 031</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	19 286 391	19 710 691
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 286 391</b>	<b>19 710 691</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	424 300	424 300
Leverantörskulder	Not 21	208 920	168 180
Skatteskulder	Not 22	61 409	61 369
Övriga skulder	Not 23	5 334	3 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	759 785	801 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 459 749</b>	<b>1 458 805</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 807 405</b>	<b>27 706 527</b>

XH

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-475 766	1 361 801
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	-678 115	-678 115
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-202 348</b>	<b>-2 039 916</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	160	-160
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 331	-28 982
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	944	-103 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>214 783</b>	<b>1 906 967</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	100	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-424 300	-2 463 733
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-424 300</b>	<b>-2 463 733</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 209 417</b>	<b>- 556 766</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 212 995</b>	<b>3 769 761</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 003 578</b>	<b>3 212 995</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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. Räkna 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.

KF

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 896 668	5 896 709
Hyror, p-platser	44 700	44 025
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 500
Elavgifter	-540	-702
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 939 328</b>	<b>5 938 532</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	16 238	12 096
Fakturerade kostnader	208	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	10 170
Övriga rörelseintäkter	160	349
Försäkringsersättningar	47 819	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>64 429</b>	<b>22 795</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 097 703	-213 412
Reparationer	-202 397	-45 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-681 584	-674 984
Försäkringspremier	-93 748	-89 285
Kabel- och digital-TV	-78 124	-62 939
Återbäring från Riksbyggen	1 500	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-349
Serviceavtal	-19 288	-13 055
Snö- och halkbekämpning	-31 840	-20 478
Drift och förbrukning, övrigt	-6 594	0
Förbrukningsinventarier	-8 905	-28 902
Fordons- och maskinkostnader	-2 100	-7 526
Vatten	-389 235	-497 428
Fastighetsel	-157 214	-160 740
Uppvärmning	-1 163 833	-1 142 620
Sophantering och återvinning	-168 025	-174 969
Förvaltningsarvode drift	-38 780	-54 457
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 137 871</b>	<b>-3 185 738</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-108 076	-105 097
IT-kostnader	-483	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 563	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 100	-7 416
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 227	-17 920
Kontorsmateriel	-1 376	-8 135
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Bankkostnader	-2108	-920
Övriga externa kostnader	-625	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-161 607</b>	<b>-160 113</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-45 600	-47 576
Styrelsearvoden	-56 875	-56 000
Sammanträdesarvoden	-39 150	-46 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 600	-39 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 839
Sociala kostnader	-45 408	-45 385
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-236 633</b>	<b>-243 450</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-330 233	-330 233
Avskrivning Markanläggningar	-144 916	-144 916
Avskrivningar tillkommande utgifter	-202 965	-202 965
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-678 115</b>	<b>-678 115</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga rörelsekostnader	-1 160	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-1 160</b>	<b>0</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	432	414
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>432</b>	<b>414</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ränteintäkter	0	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-264 515	-202 197
Övriga räntekostnader	-54	-130 328
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-264 569</b>	<b>-332 525</b>

XF

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<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>74 206 470</b>	<b>37 103 102</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 103 110</b>	<b>37 103 102</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 238 358	-6 908 125
Tillkommande utgifter	-4 355 515	-4 152 550
Markanläggningar	-1 159 328	-1 014 412
	<b>- 13 431 221</b>	<b>- 12 075 087</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-330 233	-330 233
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-202 965	-202 965
Årets avskrivning markanläggningar	-144 916	-144 916
	<b>9 564 234</b>	<b>- 678 114</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>10 242 047</b>	<b>- 12 753 201</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 671 786</b>	<b>24 349 901</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 208 591	13 538 825
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	5 374 115	5 577 080
Markanläggningar	1 594 080	1 738 996
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	125 000 000	93 224 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>125 000 000</b>	<b>93 224 000</b>
<i>varav byggnader</i>	85 840 000	60 048 000
<i>varav mark</i>	39 160 000	33 176 000





**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<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>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<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 ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
	<b>- 607 115</b>	<b>- 607 115</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	0	100
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Garantikapital, RB Intresseföreningen Uppland	4 500	4 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 877
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 877</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	24 698	24 278
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 698</b>	<b>24 278</b>



**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	102 843	93 748
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 416
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 553
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 843</b>	<b>109 717</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Transaktionskonto	3 003 578	3 212 995
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 003 578</b>	<b>3 212 995</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	19 710 691	20 134 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 300	-424 300
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 286 391</b>	<b>19 710 691</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-09-30	4 735 358,00	0,00	110 768,00	4 624 590,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-01-30	3 072 952,00	0,00	32 012,00	3 040 940,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01	5 524 927,00	0,00	123 460,00	5 401 467,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-03-30	6 801 754,00	0,00	158 060,00	6 643 694,00
<b>Summa</b>			<b>20 134 991,00</b>	<b>0,00</b>	<b>424 300,00</b>	<b>19 710 691,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörsskulder	208 920	168 180
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>208 920</b>	<b>168 180</b>



**Not 22 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	687 456	676 456
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	326	0
Debiterad preliminärskatt	-626 373	-615 087
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>61 409</b>	<b>61 369</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 914	3 111
Avräkning hyror och avgifter	420	600
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 334</b>	<b>3 711</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	1 976	1 976
Upplupna sociala avgifter	0	29 100
Upplupna räntekostnader	5 874	6 008
Upplupna elkostnader	23 485	32 780
Upplupna värmekostnader	151 440	152 629
Upplupna kostnader för renhållning	7 512	6 085
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	5 208	0
Upplupna revisionsarvoden	15 938	13 000
Upplupna styrelsearvoden	127 313	97 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 610	4 010
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 429	458 657
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>759 785</b>	<b>801 245</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 873 463	27 873 463

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Knivsta 13/3 2019  
Ort och datum

Ewa Eriksson

Ewa Eriksson

Anneli Fors

Anneli Fors

Tommy Pettersson

Tommy Pettersson

Annika Olofsson

Annika Olofsson

Petri Lindelöf

Petri Lindelöf

Erik-Axel Nord

ERIK-AXEL NORD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23

Karin François

KPMG  
Auktoriserad revisor

KARIN FRANÇOIS

Maj Lis Askebro

Maj Lis Askebro  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 förutbetald 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 förutbetald 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 bostadsrättsförenings 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)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timotejen i Knivsta, org. nr 716401-2010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timotejen i Knivsta för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-21 i detta dokument.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timotejen i Knivsta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

23e april 2019

KPMG AB

Karin Francois  
Auktoriserad revisor

Maj Lis Askebro

Maj Lis Askebro  
Förtroendevald revisor