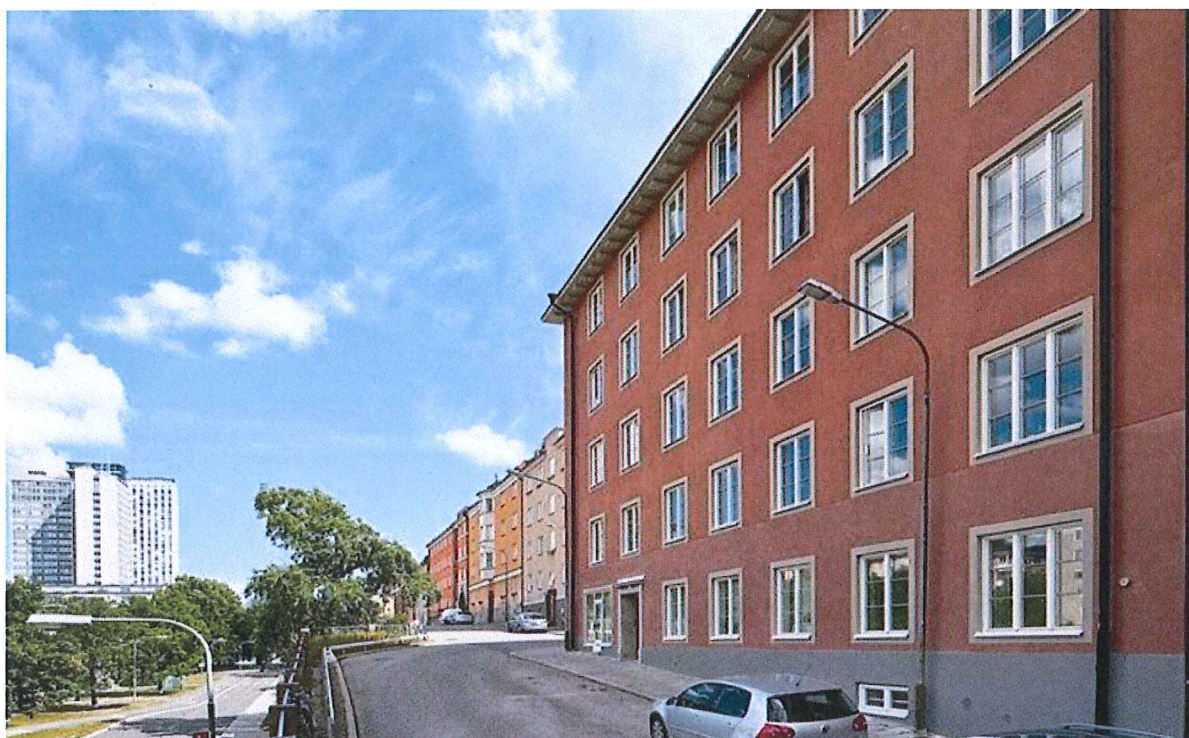

Årsredovisning

BRF KNIVEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769606-2384

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §.
- 17) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KNIVEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Marie Fogelström	Ordförande	Stämman
Erik Olsson, avfl 140228	Sekreterare	Stämman
Trond Sandal	Ledamot	Stämman
Charlotte Mårland	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Marie Fogelström och Charlotte Mårland.

Ordinarie revisorer

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		

Revisorssuppleanter

Add & Subtract Revision		Stämman
-------------------------	--	---------

Valberedning

Peter Rose		Stämman
Oskar Schröder		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnad med 32 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hallandsgatan 30 i Stockholm. Av föreningens samtliga lägenheter är 30 st upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1-1,5 rok	2-2,5 rok	3,5 rok
9	18	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	
1	

Total bostadsarea:	2 071 kvm
Total lokalarea:	91 kvm

Årets taxeringsvärde	50 039 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 718 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2013 avsätts 150 117 kr.

Undersökningen av alternativ värmekälla i form av bergvärme, som påbörjades i slutet av 2011 och fortgick under 2012, mynnade ut i ett underlag med värmealternativ. Sammanställningen presenterades för medlemmarna i samband med kallelsen till stämman i maj 2013. Enhälligt beslut fattades på stämman att inte införa bergvärme utan att fortsätta med fjärrvärme. Översynen av befintlig fjärrvärmeanläggning har därför fortsatt under 2013.

Injustering av radiatorventiler samt montering av nya reglage på samtliga element i fastigheten, för en bättre värmekomfort och mindre energiförbrukning, beslutades om under 2012 och utfördes i januari 2013. Efterjustering kommer att ske i januari 2014.

Brytskydd på dörr ned till källaren har monterats och ny timer till trappbelysningen har installerats.

En mängd nya plantor har planterats på gården och en ny gemensam grill har införskaffats.

Under hösten 2009 beviljades bygglov, förutom för de balkonger/franska balkonger som uppförts 2011, för två takterrasser, lägenhet 61 och 65. Bygglövet förnyades 2010. Byggnation av terrasserna påbörjades under 2013.

Miljö

Tillsyn och kontroll av fjärrvärmeanläggningen sker enligt avtal med Energisparkonsult AB två gånger per år. Fastigheten har i jämförelse med liknande jämförbara hus en låg energiförbrukning. För att ytterligare försöka sänka förbrukningen har Brf Kniven för fjärde året i rad anmält sig till "Värmetävlingen" som arrangeras av Fortum. Den förening som använder minst energi, jämfört med sin tidigare egna förbrukning, vinner. Information och tips på att spara energi har vidarebefordrats till föreningens medlemmar.

In- och efterjustering av radiatorventiler samt montering av nya reglage på samtliga element i fastigheten för en bättre värmekomfort är också ett led i mindre energiförbrukning.

Montering av tätningslistor samt borstlist på porten har gjorts vilket ytterligare reducerar energiförbrukningen.

En mindre väggbokhylla i grovsoprummet finns sedan 2011. Här lämnar de boende utlästa böcker och mindre saker som kan återanvändas av någon granne. Nya skyltar med information har under 2013 monterats i tvättstuga, sop- och cykelrum.

I enighet med fastighetsägares ansvar för egenkontroll beställde styrelsen i december 2012 dosor för radonmätning i fastigheten. Resultatet av mätningen, som pågick under perioden 8 januari – 15 april 2013, visade att samtliga mätvärden låg avsevärt under gällande gränsvärden för boende. Resultatet har även tillhandahållits Miljöförvaltningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

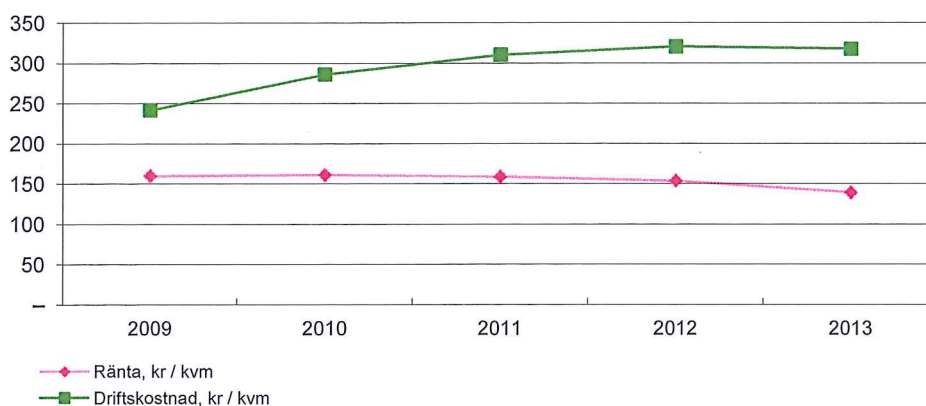
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2013. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Efter genomgång av föreningens ekonomi, samt fastställd budget för 2014, har styrelsen beslutat att göra en extra amortering under 2013 med 250 000 kr.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 591	1 588	1 555	1 432	1 571
Årets resultat	227	167	239	118	417
Resultat efter fondförändringar	122	55	143	- 3	295
Balansomslutning	42 072	42 246	41 998	41 727	41 400
Soliditet %	81%	80%	80%	80%	75%
Likviditet %	255%	215%	190%	568%	499%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	655	655	655
Drifstkostnad, kr / kvm	317	320	310	286	241
Ränta, kr / kvm	139	154	159	161	160
Underhållsfond, kr / kvm	443	395	343	299	242
Lån, kr / kvm	3 574	3 711	3 733	3 747	4 687

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2005 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2013 har fyra överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år överläts en bostadsrätt).

Den 28 februari 2014 avgick styrelseledamot Eric Olsson i förtid ur styrelsen med anledning av försäljning av lägenhet och flytt från fastigheten.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Städning (ny sedan 2013-10)
Kone (Hissjouren Ekmans AB uppköpt)	Hiss
Com hem	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
ANP Bygg & Transport AB	Snöskottning (ny sedan 2013-12)
Energisparkonsult AB	
Bostadsrätterna (f.d. sbc)	

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	876 087
Årets resultat före fondförändring	227 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 117
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 233
Summa överskott	<u>998 529</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	998 529
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 580 984	1 575 098
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 588	13 078
		<u>1 590 572</u>	<u>1 588 176</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 47 905	- 74 843
Planerat underhåll	4	- 45 233	- 34 120
Fastighetsavgift/skatt		- 51 110	- 54 860
Driftkostnader	5	- 686 127	- 692 913
Övriga kostnader	6	- 7 876	- 28 141
Personalkostnader	7	- 89 803	- 67 899
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 147 401	- 147 401
		<u>-1 075 455</u>	<u>-1 100 177</u>
Rörelseresultat		515 117	487 999
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	13 047	11 094
Räntekostnader, fastighetslån		- 300 838	- 331 983
		<u>- 287 791</u>	<u>- 320 889</u>
Resultat efter finansiella poster		227 326	167 110
Årets resultat		227 326	167 110
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 150 117	- 146 154
Ianspråktagande av underhållsfond		45 233	34 120
Resultat efter fondförändring		122 442	55 076

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	40 797 486	40 944 887
Summa anläggningstillgångar		40 797 486	40 944 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 360	—
Övriga fordringar	11	29 358	43 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 705	51 063
		<u>90 423</u>	<u>94 288</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	200 000	400 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 291	568
Bankmedel, Nordea		586 028	374 275
Avräkning med Swedbank		395 442	431 938
		<u>983 761</u>	<u>806 781</u>
Summa omsättningstillgångar		1 274 184	1 301 069
SUMMA TILLGÅNGAR		42 071 670	42 245 956

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		30 580 761	30 580 761
Upplåtelseavgifter		1 354 775	1 354 775
Underhållsfond		958 265	853 381
		<u>32 893 801</u>	<u>32 788 917</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		876 087	821 010
Årets resultat		227 326	167 110
Avsättning till underhållsfond		- 150 117	- 146 154
Ianspråktagande av underhållsfond		45 233	34 120
		<u>998 529</u>	<u>876 087</u>
Summa eget kapital		33 892 330	33 665 004
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 679 900	7 976 700
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	46 800	46 800
Leverantörsskulder		45 950	94 766
Skatteskulder		3 533	3 209
Övriga kortfristiga skulder	16	159 297	174 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	243 860	285 459
		<u>499 440</u>	<u>604 252</u>
Summa skulder		8 179 340	8 580 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 071 670	42 245 956
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 378 000	19 378 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	99 500/år	
Tak och fasad	Rak	40	2050
Byggnader, balkong lgh 31	Rak	40	2052

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 912
Hyror, bostäder	200 256	194 754
Hyror, lokaler	119 816	119 432
	<u>1 580 984</u>	<u>1 575 098</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	9 588	11 944
Cykelförsäljning	–	601
Inkassointäkter	–	160
Övriga rörelseintäkter	–	373
	<u>9 588</u>	<u>13 078</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	5 263	–
Tvättstugor	–	7 218
Gemensamma utrymmen bl a anslagstavla i port	–	10 719
Installationer, bl a extra uttag	–	6 626
Vatten/Avlopp	8 672	14 631
Värme	8 016	21 627
Ventilation	–	4 050
Elinstallationer	2 669	–
Hissar	13 749	5 765
Huskropp	1 525	2 546
Gårdar och grönanläggningar	3 673	1 224
Vandalisering	4 337	437
	<u>47 905</u>	<u>74 843</u>

Not 4 Planerat underhåll

Värme	45 233	34 120
	<u>45 233</u>	<u>34 120</u>

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	27 036	25 344
Förvaltningsarvode	58 000	55 572
Kabel-TV	8 116	8 057
IT-kostnader	73 354	73 597
Juridiska kostnader	225	600
Arvode, yrkesrevisor	18 596	17 924
Övriga förvaltningskostnader	6 434	12 327
Fastighetskötsel	37 198	39 864
Städning gemensamma utrymmen	28 224	30 507
Obligatoriska besiktningar	1 188	6 599
Snö- och halkbekämpning	1 667	17 321
Förbrukningsmateriel	7 351	3 995
Vatten	41 542	41 652
El	43 810	42 392
Uppvärmning	295 635	279 129
Sophantering och återvinning	37 752	38 033
	<u>686 127</u>	<u>692 913</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	675	1 200
Kontorsmateriel	2 031	–
Befarade förluster hyror/avgifter	–	3 801
Medlems- och föreningsavgifter	4 570	–
Köpta tjänster	–	2 500
Konsultarvoden	–	20 000
Bankkostnader	600	640
	<u>7 876</u>	<u>28 141</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	68 333	51 666
Summa	<u>68 333</u>	<u>51 666</u>
Sociala kostnader	21 470	16 233
	<u>89 803</u>	<u>67 899</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Avskrivning om- och tillbyggnader, balkong lgh 31	2 416	2 416
Standardförbättringar, tak och fasad	45 485	45 485
	<u>147 401</u>	<u>147 401</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	312	323
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 212	4 286
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	32
Övriga ränteintäkter	6 522	6 453
	<u>13 047</u>	<u>11 094</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättringar, tak och fasad	1 819 394	1 819 394
	<u>42 132 773</u>	<u>42 132 773</u>

Summa anskaffningsvärden

42 132 773 42 132 773

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 094 500	- 995 000
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	- 2 416	-
Standardförbättringar, tak och fasad	- 90 970	- 45 485
	<u>-1 187 886</u>	<u>-1 040 485</u>

Årets avskrivning byggnader

- 99 500 - 99 500

Årets avskrivning balkong lgh 31

- 2 416 - 2 416

Årets avskrivning standardförbättringar, tak och fasad

- 45 485 - 45 485

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 335 287 -1 187 886

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 797 486 40 944 887

Varav

Taxeringsvärden

bostäder

48 800 000 47 600 000

lokaler

1 239 000 1 118 000

Totalt taxeringsvärde

50 039 000 48 718 000

varav byggnader

25 185 000 25 082 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto

26 978 26 809

Andra kortfristiga fordringar

2 380 16 416

29 358 43 225

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

11 625

Förutbetalda försäkringspremier

28 080 26 068

Förutbetald vattenavgift

3 550 -

Förutbetald kabel-tv-avgift

2 029 2 028

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

18 144 18 144

Förutbetald tidningshämtning

2 766 2 531

Förutbetalt snöavtal

- 1 667

Förutbetald städning

2 000

Förutbetald fastighetskötsel

3 125

59 705 51 063

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		200 000	400 000
-------------------------------------	--	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	200 000	1,60

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 354 775	30 580 761	853 381	708 976	167 110
Disposition enl årsstämmobeslut				167 110	- 167 110
Avsättning till underhållsfond			150 117	- 150 117	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 45 233	45 233	
Årets resultat					227 326
Vid årets slut	1 354 775	30 580 761	958 265	771 203	227 326

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	7 726 700	8 023 500
Avgår nästa års amortering	- 46 800	- 46 800
Skuld vid årets slut	7 679 900	7 976 700

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,82%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,55%	90 dgr	469 390		250 000	219 390
Nordea	4,00%	2014-09-17	2 469 390			2 469 390
Nordea	2,40%	2015-10-21	1 792 200		46 800	1 745 400
Nordea	4,75%	2017-09-20	3 292 520			3 292 520
			8 023 500		296 800	7 726 700

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

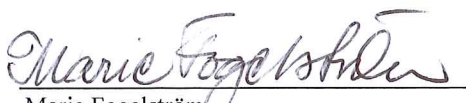
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

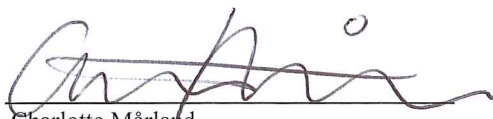
Övriga skulder till kunder, depositioner	30 000	44 062
Redovisningskonto för moms	318	318
Skuld sociala avgifter och skatter	-	36 852
Avräkning lån	39 139	92 786
Övriga kortfristiga skulder	89 840	-
	159 297	174 018

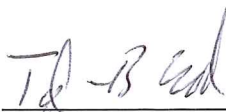
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 426	—
Upplupna elkostnader	3 960	4 783
Upplupna värmekostnader	39 130	46 825
Upplupna kostnader för renhållning	1 025	1 540
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 800
Upplupna styrelsearvoden	30 000	—
Upplupen städning	—	2 925
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	4 750	65 652
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	137 069	145 934
	<u>243 860</u>	<u>285 459</u>

Stockholm 2014-03-13



Marie Fogelström


Charlotte Mårland


Trond Sandal

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4-14

Add & Subtract Revision AB


Börje Krafft
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Kniven för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Kniven för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Uttalanden

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

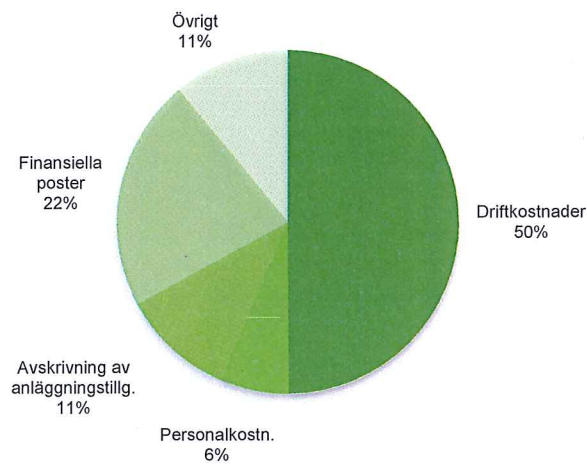
STOCKHOLM 2014-04-23



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	47 905	74 843
Planerat underhåll	45 233	34 120
Fastighetsavgift/skatt	51 110	54 860
Driftkostnader	686 127	692 913
Övriga kostnader	7 876	28 141
Personalkostnader	89 803	67 899
Avskrivning av anläggningstillgångar	147 401	147 401
Finansiella poster	300 838	331 983
Summa kostnader	1 376 293	1 432 160



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):	2013	2012
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	13	12
Förvaltningsarvode	28	27
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	35	36
Arvode, yrkesrevisorer	9	9
Övriga förvaltningskostnader	3	6
Fastighetsskötsel	18	19
Städning gemensamma utrymmen	14	15
Obligatoriska besiktningar	1	3
Snö- och halkbekämpning	1	8
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	20	20
El	21	20
Uppvärmning	143	135
Sophantering och återvinning	18	18
Summa driftkostnader	331	335

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

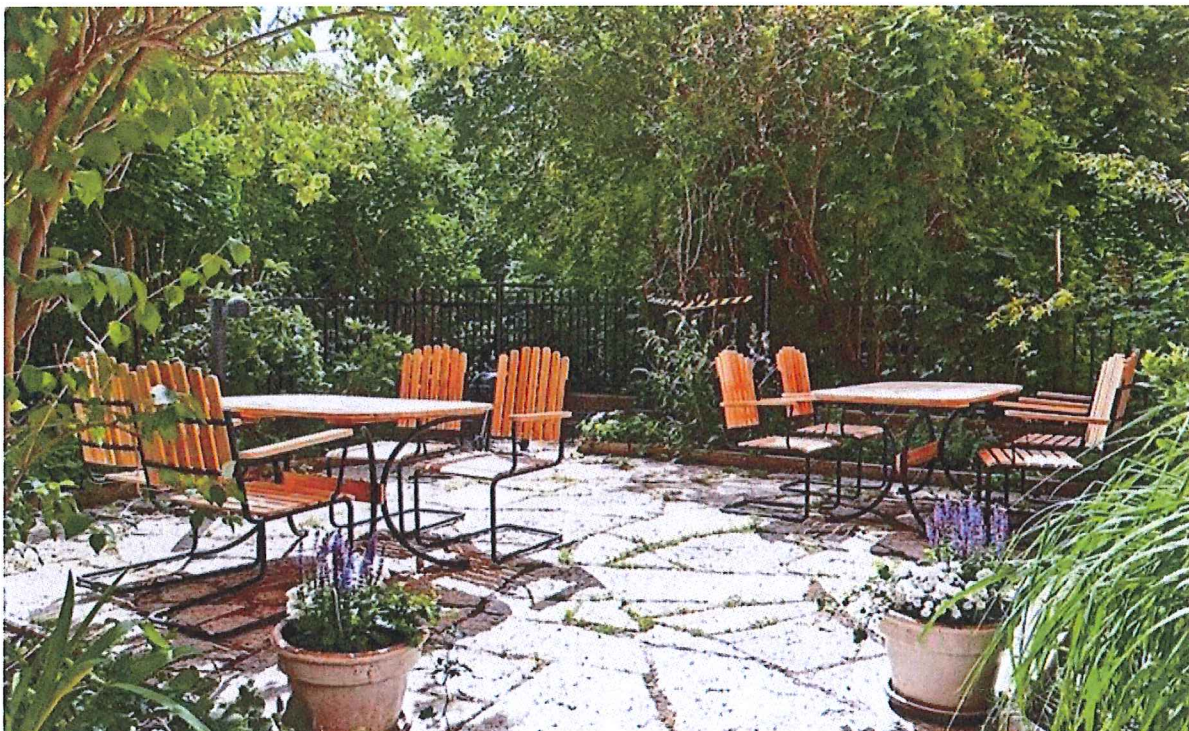
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KNIVEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KNIVEN 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.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se