
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Kniven

Org nr: 769606-2384



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13
Ordlista.....	20

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kniven 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

År 2018 har styrelsen haft 26 protokollförda möten, och ordinarie stämma hölls den 16 maj. Föreningen har även genomfört två gemensamma städdagar, i april samt oktober samt skickat ut sex nyhetsbrev.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 302 % till 335 %. I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 132 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 91 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens totala yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 (mark och byggnad) i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 32 lägenheter, varav två är hyresrätter, samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1929 och belägen på adressen Hallandsgatan 30 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1-1,5 r.o.k.	2-2,5 r.o.k.	3,5 r.o.k.	Summa
9	18	5	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Bostäder hyresrätt	147 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 924 m ²
Total bostadsarea	2 071 m ²
Total lokalarea	91 m ²
Årets taxeringsvärde	58 331 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 331 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Ek. förening	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Bostadsrätterna	Intresseorganisation & hemsida
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel, städning & snöskottning
Energisparkonsult AB	Service undercentral
Stockholm Vatten AB	Hushållsavfall & dagvatten
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Energikundservice AB	El
SUEZ Recycling AB	Wellpapp, grovsopor och tidningsåtervinning fr.o.m. 2018-10-01
IL Recycling AB	Wellpapp och grovsopor t.o.m. 2018-10-01
TÅV Recycling AB	Tidningsåtervinning, t.o.m. 2018-10-01
Kone AB	Serviceavtal hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband

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 517 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. För verksamhetsåret har en avsättning till underhållsfonden på 239 tkr gjorts enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterreovering	2016
Plåtbleck gatufasad	2016
Målning av balkongdörrar i trapphus	2016
Reovering av porten	2016
Stamspolning	2016
Service av tvättmaskiner, torktumlare & torkskåp	2016
Expansionskärl och styrventiler UC	2015
Fasadreovering	2011
Plåtbleck gatufasad	2011
Målning yttertak	2011
Målning trapphus	2003
Slipning marmorgolv	2002
Stambyte och badrum	1993-1994
Elstigar	1993-1994
Fönster	1993-1994
Yttertak	1993-1994

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Service av tvättstuga	16
Byte armaturer på entréplan	38
Nytt portkodssystem	17

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Karl Agestam	Ordförande
Beryl Lickander	Kassör
René Dekker	Ledamot
Ludwig Björkman	Ledamot

I tur att avgå är ledamöterna Karl Agestam och Beryl Lickander.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Börje Krafft	Auktoriserad revisor
Marie Fogelström	Lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Add & Subtract Revision AB

Valberedning

Tom Hedlund
Magnus Frid

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under året har taknocken byggts om för att öka luftgenomströmningen i takkonstruktionen vilket skall resultera i minskad risk för fukt och fuktproblem. Ombyggnaden har gjorts då flera lägenheter på översta plan har höjt innertaket och därmed har ventilationsspalten i takkonstruktionen påverkats. Upphandling av arbetena gjordes under våren och arbetet påbörjades under september och besiktades i november. Under arbetet kunde konstateras att takets kondition var bättre än befarat och risken för fuktskador bedöms nu som mycket liten. Föreningens kostnader för åtgärderna har under räkenskapsåret uppgått till 422 tkr.

Den besiktning som genomfördes under senhösten 2016 efter ombyggnation av en bostadsrättslägenhet på översta planet och som ledde till att bostadsrättsinnehavare inte fick slutbesked från Stadsbyggnadskontoret i januari 2017, fick slutbesked senare under 2017. Dock ledde denna ombyggnation till en tvist mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen. Under 2018 löstes tvisten och samtliga punkter är åtgärdade.

Ett lån hos Nordea omförhandlades under oktober till lägre ränta.

Leverantör för hämtning av papper, kartong, grovsopor och tidningsåtervinning har bytts ut och tjänsten kommer framöver att utföras av SUEZ Recycling AB, avtal skrevs i oktober. Bytet av leverantör gjordes för att sänka kostnaden.

Belysningsarmaturerna har bytts ut till LED-belysning i entrén för att minska energikostnaderna såväl som att förlänga livstiden.

Etsning som uppstått efter klotter på lokalens skyltfönster på bottenplan har efter en tid av utredning framgångsrikt åtgärdats med en plastfilm.

I november slutade portkodsystemet att fungera, vilket åtgärdades omgående. Systemet byttes ut helt till ett modernt system.

Under året har onormal variation i vattentemperaturen noterats, detta utreds långsiktigt av styrelsen och är ett arbete som kommer fortsätta under våren 2019.

Under året har styrelsen arbetat fram en GDPR-policy och denna antogs i början på 2019.

En välkomstfolder till nya medlemmar har tagits fram av styrelsen, vilken färdigställdes i början av 2019.

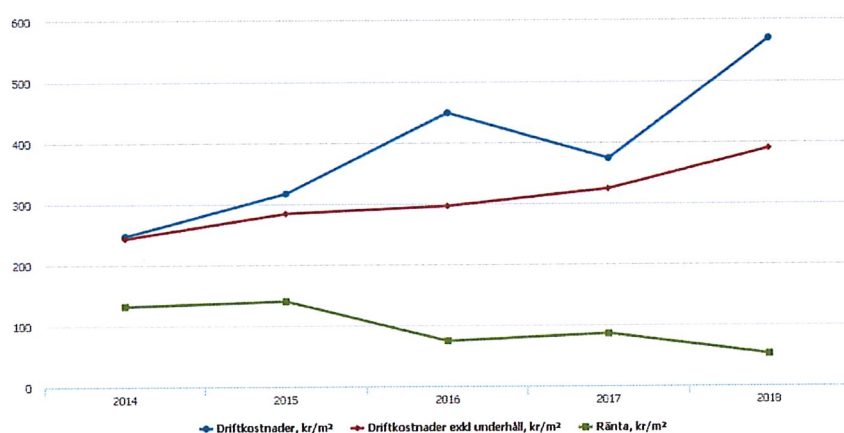
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2005-04-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret fyra överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år gjordes en överlåtelse).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017*	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 617	1 611	1 608	1 608	1 585
Resultat efter finansiella poster	-61	31	-82	175	334
Resultat exklusive avskrivningar	132	224	111	368	528
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-107	49	-39	218	377
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	81	69	69	69
Balansomslutning	41 595	41 788	42 344	42 287	42 928
Soliditet %	82	82	81	81	80
Likviditet %	335	302	262	317	215
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² **	655	655	655	655	655
Driftkostnader, kr/m ²	589	324	449	317	247
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	556	324	296	284	243
Ränta, kr/m ²	52	86	74	140	132
Underhållsfond, kr/m ²	620	542	461	544	508
Lån, kr/m ²	3 167	3 207	3 373	3 410	3 546

*Jämförelsesiffrorna för 2017 stämde inte i föregående årsredovisning. Här är de avstämda korrekt utifrån resultat- och balansräkningen 2017.

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.

****Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²:** beräknas enbart för bostadsrättslägenheternas yta

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	1 171 932	1 212 418	31 221
Disposition enl. årsstämmobeslut				31 221	-31 221
Reservering underhållsfond			239 000	-239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-70 808	70 808	
Årets resultat					-60 974
Vid årets slut	30 580 761	1 354 775	1 340 124	1 075 447	-60 974

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 243 639
Årets resultat	-60 974
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-239 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 808
Summa	1 014 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 014 473

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 617 024	1 611 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 799	10 484
Summa rörelseintäkter		1 769 823	1 621 828
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 272 438	-701 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 998	-435 415
Personalkostnader	Not 6	-82 795	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 209	-193 209
Summa rörelsekostnader		-1 721 440	-1 408 981
Rörelseresultat		48 382	212 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 687	4 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 044	-185 642
Summa finansiella poster		-109 357	-181 627
Resultat efter finansiella poster		-60 974	31 221
Årets resultat		-60 974	31 221

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 831 441	40 024 650
Summa materiella anläggningstillgångar		39 831 441	40 024 650
Summa anläggningstillgångar		39 831 441	40 024 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		29 876	29 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 642	52 434
Summa kortfristiga fordringar		79 578	82 310
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 684 115	1 681 477
Summa kassa och bank		1 684 115	1 681 477
Summa omsättningstillgångar		1 763 693	1 763 787
Summa tillgångar		41 595 134	41 788 436

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 935 536	31 935 536	
Fond för yttre underhåll	1 340 124	1 171 932	
Summa bundet eget kapital	33 275 660	33 107 468	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 075 447	1 212 418	
Årets resultat	-60 974	31 221	
Summa fritt eget kapital	1 014 473	1 243 639	
Summa eget kapital	34 290 133	34 351 107	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 778 776	6 853 298
Summa långfristiga skulder		6 778 776	6 853 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	67 250	79 728
Leverantörsskulder		117 979	48 621
Skatteskulder		4 304	4 590
Övriga skulder		32 934	69 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	303 758	381 779
Summa kortfristiga skulder		526 225	584 032
Summa eget kapital och skulder		41 595 134	41 788 436

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	200
Tak & fasad	Linjär	40
Byggnader, balkong lgh 31	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 912
Hyrer, bostäder	211 686	209 018
Hyrer, lokaler	136 634	141 504
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	7 792	-90
Summa nettoomsättning	1 617 024	1 611 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-TV avgifter	9 588	9 588
Övriga ersättningar <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	9 767	896
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Försäkringsersättningar	69 230	0
Erhållet skadestånd från boende	61 160	0
Övriga rörelseintäkter	2 874	0
Summa övriga rörelseintäkter	152 799	10 484

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-70 808	0
Reparationer*	-516 847	-55 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 094	-57 390
Försäkringspremier	-33 803	-32 897
Kabel- och digital-TV	-8 288	-8 204
Obligatoriska besiktningar**	16 262	-1 270
Snö- och halkbekämpning	-867	-510
Förbrukningsinventarier	-4 512	-3 781
Vatten	-52 470	-50 005
Fastighetsel	-57 320	-47 232
Uppvärmning	-368 541	-321 899
Sophantering och återvinning	-50 618	-47 679
Förvaltningsarvode drift	-66 532	-74 857
Summa driftkostnader	-1 272 438	-701 505

**De största posterna är takreparationer (422 tkr), reparationer i lägenheter (28 tkr) samt reparationer i lokal (27 tkr)*

***Felbokad upplupen kostnad i bokslutet 2017 på 15 000 kr, därav positivt belopp i bokslutet 2018*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 671	-64 590
IT-kostnader	-48 068	-48 561
Arvode, yrkesrevisorer	-20 845	-19 508
Övriga förvaltningskostnader	-12 780	-6 169
Kreditupplysningar	-450	-120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 521	-896
Kontorsmateriel	0	-857
Telefon och porto	0	-70
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Konsultarvoden	-3 800	-178 342
Bankkostnader	-2 236	-1 515
Advokat och rättegångskostnader	-4 819	-109 987
Summa övriga externa kostnader	-172 998	-435 415

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-19 795	-18 852
Summa personalkostnader	-82 795	-78 852

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-145 308	-145 308
Avskrivning Om- och tillbyggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Avskrivningar tillkommande utgifter – <i>standardförbättring tak & fasad</i>	-45 485	-45 485
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 209	-193 209

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 673	4 003
Övriga ränteintäkter	15	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 687	4 015

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-113 044	-185 642
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-113 044	-185 642

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier – <i>balkong lgh 31</i>	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättring tak & fasad	1 819 394	1 819 394
	42 132 773	42 132 773
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 132 773	42 132 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 775 232	-1 629 924
Byggnadsinventarier - <i>balkong lgh 31</i>	-14 496	-12 080
Standardförbättring tak & fasad	-318 395	-272 910
	- 2 108 123	- 1 914 914
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-145 308	-145 308
Årets avskrivning byggnadsinventarier - <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Årets avskrivning tak & fasad	-45 485	-45 485
	- 193 209	- 193 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 301 332	- 2 108 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 831 441	40 024 650
Varav		
Byggnader	26 596 196	26 741 504
Byggnadsinventarier – <i>balkong lgh 31</i>	79 731	82 147
Standardförbättring tak & fasad	1 455 514	1 500 999
Mark	11 700 000	11 700 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	1 531 000	1 531 000
Totalt taxeringsvärde	58 331 000	58 331 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 525 000</i>	<i>25 525 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 806 000</i>	<i>32 806 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 752	32 674
Förutbetald kabel-TV avgift	0	2 085
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 000	12 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 890	5 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 642	52 434

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	351	298
Bankmedel – <i>Nordea</i>	427 885	427 885
Bankmedel – <i>SBAB</i>	1 008 547	1 004 875
Transaktionskonto	247 332	248 419
Summa kassa och bank	1 684 115	1 681 477

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	6 846 026	6 933 026
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 250	-79 728
Långfristig skuld vid årets slut	6 778 776	6 853 298

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	2,20%	2019-09-18	2 469 390	0	0	2 469 390
NORDEA	0,61%	2019-10-23	1 269 900	0	47 000	1 222 900
NORDEA	1,55%	2021-09-15	3 193 736	0	40 000	3 153 736
Summa			6 933 026	0	87 000	6 846 026

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 795	18 852
Upplupna räntekostnader	1 462	25 052
Upplupna driftskostnader	0	28 301
Upplupna elkostnader	5 208	0
Upplupna värmekostnader	45 668	42 526
Upplupna revisionsarvoden	19 107	18 500
Upplupna styrelsearvoden	63 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 125	20 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 393	168 388
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 758	381 779

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 378 000	19 378 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid årliga besiktningen av hissen uppdagades en säkerhetsbrist som avhjälpes under februari 2019. Säkerhetsbristen bestod i ändrad kravställning som också gäller äldre hissar. Avhjälpandet av bristen bestod i montering av distanser på schaktdörrarna så att en person inte rymms mellan schaktdörr och hisskorgsdörr.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-04-24

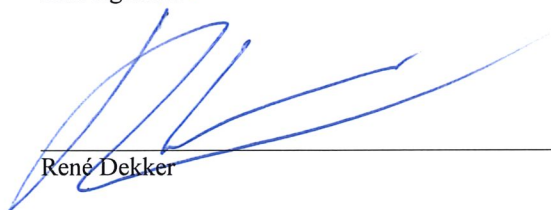
Ort och datum



Karl Agestam



Beryl Lickander



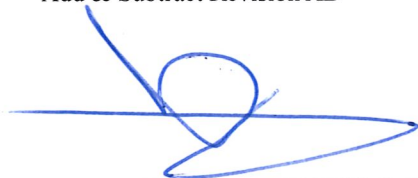
René Dekker



Ludwig Björkman

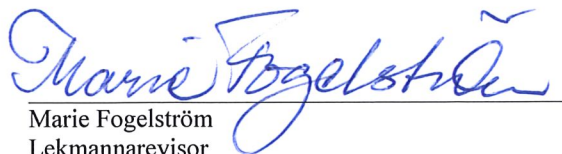
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-25

Add & Subtract Revision AB



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-25



Marie Fogelström
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

4 (4)

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 25/4-19



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org.nr: 769606-2384

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar samt god sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

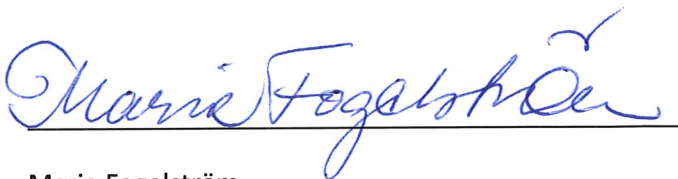
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för år 2018. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2019-04-25



Marie Fogelström

Lekmannarevisor

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.

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.

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. Bränsletillägg 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.

Eventualförpliktelser

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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

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

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

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.

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.

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.

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.

Årsavgift

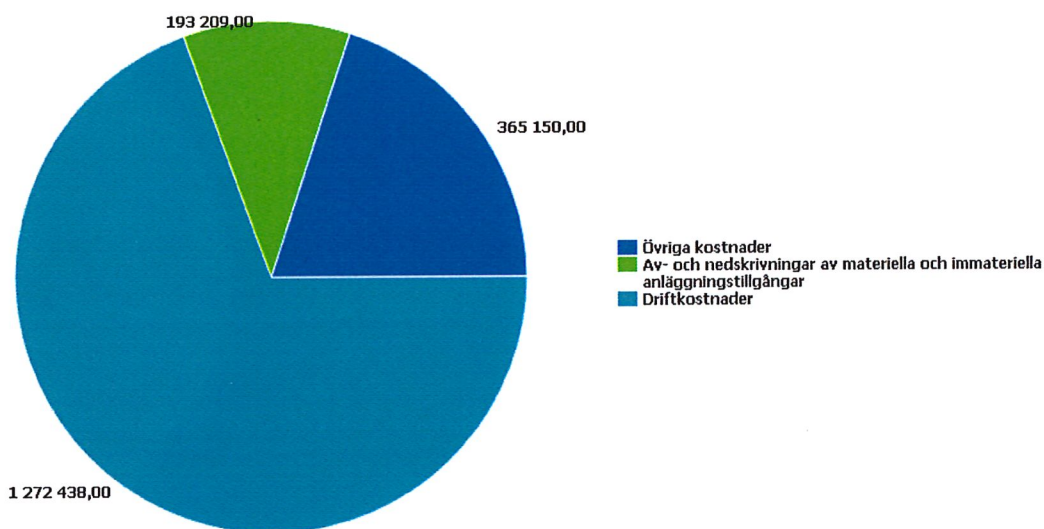
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

Årsredovisning

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 272 438	701 505
Övriga externa kostnader	172 998	435 415
Personalkostnader	82 795	78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	193 209	193 209
Finansiella poster	109 357	181 627
Summa kostnader	1 830 797	1 590 608



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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

