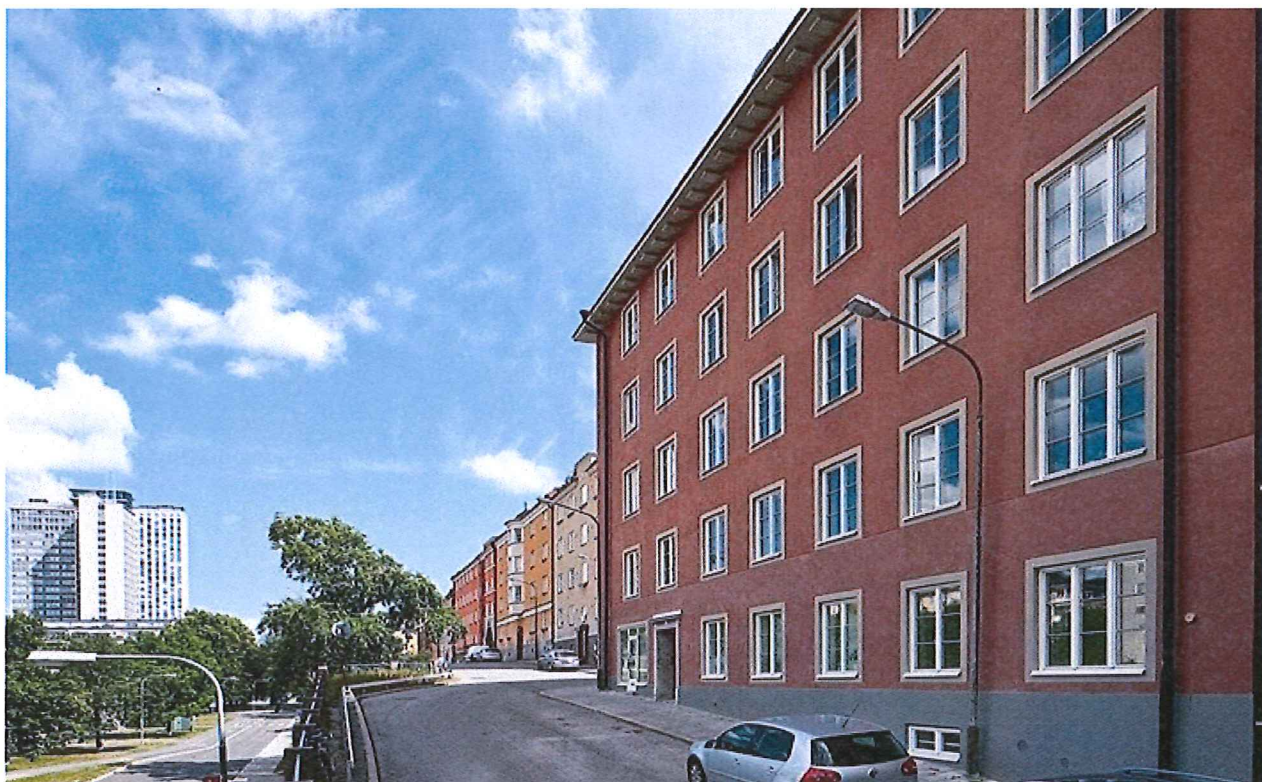


# Årsredovisning

**Brf Kniven**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**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 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 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 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 styrelsen 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, fastighetsservice 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 stämmoordförande.
- 4) Anmälan av stämmoordförande 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<br>tilläggsuppgifter | 8       |
| Nyckeltal och diagram                                    | Bilagor |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Kniven får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Marie Fogelström               | Ordförande |
| Beryl Lickander                | Ledamot    |
| Charlotte Mårland              | Ledamot    |
| Agneta Rääf, avgått 12/12-2012 | Ledamot    |

### Utsedd av

|         |
|---------|
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |

### Styrelsesuppleanter

Per Dahlström, avgått 12/12-2012

Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Marie Fogelström och Beryl Lickander.

### Ordinarie revisorer

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Börje Krafft               | Auktoriserad revisor |
| Add & Subtract Revision AB |                      |

Stämman

### Revisorssuppleanter

Add & Subtract Revision AB

Stämman

### Valberedning

Tom Hedlund  
Peter Rose

Stämman  
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 lokalaria:              | 91 kvm        |
| Årets taxeringsvärde          | 48 718 000 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 ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 843 kr och planerat underhåll för 34 120 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2012 avsätts 146 154 kr.

Översyn av fjärrvärmeanläggningen samt undersökning av alternativ värmekälla i form av bergvärme har påbörjats i slutet av 2011 och fortgått under 2012. Föreningen har ansökt och fått tillstånd beviljat sommaren 2012 att borra och inrätta värmepumpsanläggning för bergvärme. Offerter från olika entreprenörer har tagits in. Vidare har kontakt tagits med bostadsrättsföreningen Ingenjören 4 på Grindsgatan 52 som bytt till bergvärme 2010, för information av deras erfarenheter. Arbetsgrupp har startats för att avlasta styrelsen och driva projektet vidare. Gruppen ska ta fram, sammanställa och presentera underlag för värmealternativ varefter beslut ska fattas av föreningens medlemmar under 2013.

Brytskyddsförstärkningar på förrådsdörrarna i källaren har monterats och service av maskiner samt mangel i tvättstugan har utförts i början av 2012. Byte av varmvattenpump samt nytt reglerdon för värme och varmvatten har installerats.

Under hösten 2009 beviljades bygglov, förutom för de balkonger/franska balkonger som uppförts 2011, för två takterrasser, lägenhet 61 och 65. Bygglovets förnyades 2010. Byggnation av terrasserna mot gårdssidan planeras för kommande år.

### Miljö

Tillsyn och kontroll av fjärrvärmeanläggningen sker enligt avtal med Energisparkonsult 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 tredje året i rad anmält sig till "Värmetävlingen" som arrangeras av Fortum. Den förening som använder minst energi, jämfört med sin tidigare förbrukning, vinner. Information och tips på att spara energi har vidarebefordrats till föreningens medlemmar.

I grovsoprummet finns en mindre väggbokhylla sedan 2011. Här lämnar de boende utlästa böcker och mindre saker som kan återanvändas av någon granne.

Injustering av radiatorventiler samt montering av nya reglage på samtliga element i fastigheten, för en bättre värmekomfort och mindre energiförbrukning, är beslutad och inplanerad 28 januari 2013.

Beställning av dosor för radonmätning i fastigheten är gjord i december 2012 och mätning kommer att påbörjas 8 januari 2013.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

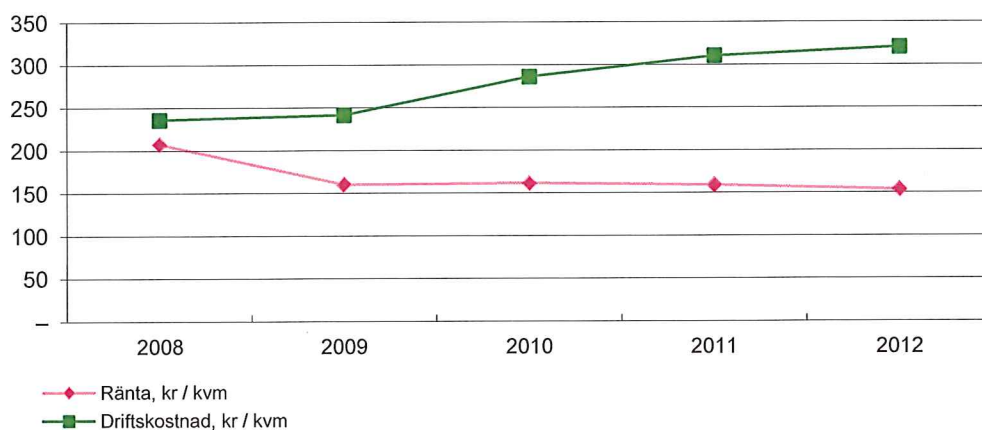
### Allmänt

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 årlig föreningsstämma den 23 maj 2012. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr)          | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 1 588  | 1 555  | 1 432  | 1 571  | 1 548  |
| Årets resultat                        | 167    | 239    | 118    | 417    | 292    |
| Resultat efter fondförändringar       | 55     | 143    | - 3    | 295    | 202    |
| Balansomslutning                      | 42 246 | 41 998 | 41 727 | 41 400 | 41 107 |
| Soliditet %                           | 80%    | 80%    | 80%    | 75%    | 74%    |
| Likviditet %                          | 215%   | 190%   | 568%   | 499%   | 314%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 655    | 655    | 655    | 655    | 655    |
| Driftskostnad, kr / kvm               | 320    | 310    | 286    | 241    | 236    |
| Ränta, kr / kvm                       | 154    | 159    | 161    | 160    | 207    |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 395    | 343    | 299    | 242    | 186    |
| Lån, kr / kvm                         | 3 711  | 3 733  | 3 747  | 4 687  | 4 717  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad 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 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har en överlåtelse skett (föregående år sex överlåtelse).

Den 12 december avgick styrelseledamot Agneta Rääf och suppleant Per Dahlström ur styrelsen.

## Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Riksbyggen                | Fastighetsekonomi och finansiering |
| FSS Fastighetsservice AB  | Fastighetsskötsel                  |
| Hissjouren Ekmans AB      | Hiss                               |
| Mickes fönsterputs o städ | Städning                           |
| Com hem                   | Kabel-TV                           |
| Ownit Broadband AB        | Bredband                           |
| Solstigen AB              | Snöskottning                       |
| Energisparkonsult AB      |                                    |
| Bostadsrätterna (sbc)     |                                    |

Avtalet med FSS Fastighetsservice AB är uppsagt och ny fastighetsskötare från 1 januari 2013 är Fastighetshjälpen Lindgren AB.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 821 010       |
| Årets resultat före fondförändring      | 167 110       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -146 154      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 34 120        |
| Summa överskott                         | <hr/> 876 087 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Att balansera i ny räkning | 876 087 |
|----------------------------|---------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                              |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                                  | 1   | 1 575 098                | 1 554 739                |
| Övriga förvaltningsintäkter                            | 2   | 13 078                   | 0                        |
|                                                        |     | <u>1 588 176</u>         | <u>1 554 739</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                             |     |                          |                          |
| Reparationer                                           | 3   | - 74 843                 | - 85 221                 |
| Planerat underhåll                                     | 4   | - 34 120                 | - 50 185                 |
| Fastighetsavgift/skatt                                 |     | - 54 860                 | - 43 722                 |
| Driftskostnader                                        | 5   | - 692 913                | - 670 337                |
| Övriga kostnader                                       | 6   | - 28 141                 | - 3 689                  |
| Personalkostnader                                      | 7   | - 67 899                 | - 81 040                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar                   | 8   | - 147 401                | - 159 275                |
|                                                        |     | <u>-1 100 177</u>        | <u>-1 093 470</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>487 999</b>           | <b>461 270</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                |     |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande poster                      | 9   | 11 094                   | 90 018                   |
| Räntekostnader fastighetslån                           |     | - 331 983                | - 343 348                |
|                                                        |     | <u>- 320 889</u>         | <u>- 253 330</u>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>167 110</b>           | <b>207 940</b>           |
| Inkomstskatt, återförd skatt från ink år 2007 och 2008 |     | 0                        | 30 850                   |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>167 110</b>           | <b>238 790</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                  |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 146 154                | - 146 154                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 34 120                   | 50 185                   |
| Förändring av underhållsfond                           |     | <u>- 112 034</u>         | <u>- 95 969</u>          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                   |     | <b>55 076</b>            | <b>142 821</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10  | 40 944 887        | 41 093 851        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>40 944 887</b> | <b>41 093 851</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 0                 | 3 801             |
| Övriga fordringar                            | 11  | 43 225            | 63 125            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 51 063            | 46 797            |
|                                              |     | 94 288            | 113 723           |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 13  | 400 000           | 0                 |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Handkassa                                    |     | 568               | 2 189             |
| Bankmedel, Nordea                            |     | 374 275           | 338 934           |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 431 938           | 449 541           |
|                                              |     | 806 781           | 790 663           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 301 069</b>  | <b>904 386</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>42 245 956</b> | <b>41 998 237</b> |

| Belopp i kr                                            | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 14  |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                    |     |                   |                   |
| Insatser                                               |     | 30 580 761        | 30 580 761        |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 1 354 775         | 1 354 775         |
| Underhållsfond                                         |     | 853 381           | 741 347           |
|                                                        |     | <u>32 788 917</u> | <u>32 676 883</u> |
| Fritt eget kapital                                     |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 821 010           | 678 190           |
| Årets resultat                                         |     | 167 110           | 238 790           |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 146 154         | - 146 154         |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 34 120            | 50 185            |
|                                                        |     | <u>876 087</u>    | <u>821 010</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>33 665 004</b> | <b>33 497 894</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                          | 15  | 7 976 700         | 8 023 500         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 46 800            | 46 800            |
| Leverantörsskulder                                     |     | 94 766            | 57 684            |
| Skatteskulder                                          |     | 3 209             | 9 768             |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 16  | 174 018           | 123 557           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 17  | 285 459           | 239 035           |
|                                                        |     | <u>604 252</u>    | <u>476 843</u>    |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>8 580 952</b>  | <b>8 500 343</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>42 245 956</b> | <b>41 998 237</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 19 378 000        | 19 378 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     |                   |                   |
|                                                        |     | 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 26,3 procent.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % 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 de 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

| 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.

**2012-12-31    2011-12-31**

### Not 1    Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 260 912        | 1 260 912        |
| Hyror, bostäder       | 194 754          | 188 576          |
| Hyror, lokaler        | 119 432          | 105 251          |
|                       | <u>1 575 098</u> | <u>1 554 739</u> |

### Not 2    Övriga förvaltningsintäkter

|                        |               |          |
|------------------------|---------------|----------|
| Bredband               | 11 944        | 0        |
| Cykelförsäljning       | 601           | 0        |
| Inkassointäkter        | 160           | 0        |
| Övriga rörelseintäkter | 373           | 0        |
|                        | <u>13 078</u> | <u>0</u> |

### Not 3    Reparationer

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                                     | 0             | 1 011         |
| Vattenskador                                 | 0             | 1 388         |
| Tvättstugor                                  | 7 218         | 0             |
| Gemensamma utrymmen bl a anslagstavla i port | 10 719        | 3 115         |
| Installationer, bl a extra uttag             | 6 626         | 5 059         |
| Vatten/avlopp                                | 14 631        | 21 851        |
| Värme                                        | 21 627        | 7 639         |
| Ventilation                                  | 4 050         | 11 651        |
| Elinstallationer                             | 0             | 9 976         |
| Hiss                                         | 5 765         | 1 799         |
| Huskropp                                     | 2 546         | 19 205        |
| Gårdar och grönanläggningar                  | 1 224         | 1 440         |
| Vandalisering                                | 437           | 1 088         |
|                                              | <u>74 843</u> | <u>85 221</u> |

### Not 4    Planerat underhåll

|                                         |               |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| VA/Sanitet, stamspolning                | 0             | 29 737        |
| Värme                                   | 34 120        | 0             |
| Bredband, fiber (krediterad)            | 0             | - 25 000      |
| Övriga installationer, anslutning fiber | 0             | 10 000        |
| Slipning o lackning port                | 0             | 18 000        |
| Utemöbler                               | 0             | 17 448        |
|                                         | <u>34 120</u> | <u>50 185</u> |

**Not 5 Driftskostnader**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring         | 25 344         | 23 151         |
| Arvode förvaltning           | 55 572         | 54 908         |
| Kabel-TV                     | 8 057          | 8 014          |
| IT-kostnader                 | 73 597         | 70 580         |
| Juridiska kostnader          | 600            | 0              |
| Revisionsarvode, externt     | 17 924         | 17 188         |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 327         | 12 214         |
| Fastighetsskötsel            | 39 864         | 38 353         |
| Städ                         | 30 507         | 31 919         |
| Obligatoriska besiktningar   | 6 599          | 6 369          |
| Snöröjning                   | 17 321         | 20 080         |
| Förbrukningsmateriel         | 3 995          | 4 168          |
| Vatten                       | 41 652         | 39 629         |
| El                           | 42 392         | 55 970         |
| Uppvärmning                  | 279 129        | 248 702        |
| Sophantering                 | 38 033         | 39 093         |
|                              | <u>692 913</u> | <u>670 337</u> |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                   |               |              |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Kreditupplysningar                | 1 200         | 1 350        |
| Befarade förluster hyror/avgifter | 3 801         | 0            |
| Köpta tjänster                    | 2 500         | 0            |
| Konsultarvoden                    | 20 000        | 1 699        |
| Bankkostnader                     | 640           | 640          |
|                                   | <u>28 141</u> | <u>3 689</u> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |               |               |
| Styrelsearvode                                  | 51 666        | 61 665        |
| Summa                                           | <u>51 666</u> | <u>61 665</u> |
| Sociala kostnader                               | 16 233        | 19 375        |
|                                                 | <u>67 899</u> | <u>81 040</u> |

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                   |                |                |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning    | 99 500         | 99 500         |
| Avskrivning om- och tillbyggnader, balkong lgh 31 | 2 416          | 0              |
| Standardförbättringar, tak och fasad              | 45 485         | 45 485         |
| Maskiner och inventarier                          | 0              | 14 290         |
|                                                   | <u>147 401</u> | <u>159 275</u> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 323           | 511           |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 4 286         | 11 313        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 32            | 0             |
| Övriga ränteintäkter, Nordea                      | 6 453         | 7 812         |
| Kapitalvinst, Nordea Likviditetsinvest            | 0             | 70 382        |
|                                                   | <u>11 094</u> | <u>90 018</u> |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                      | 28 516 736        | 28 516 736        |
| Byggnadsinventarier, balkong lgh 31            | 98 206            | 0                 |
| Justerings p g a kreditfaktura, balkong lgh 31 | - 1 563           | 0                 |
| Mark                                           | 11 700 000        | 11 700 000        |
| Standardförbättringar, tak och fasad           | 1 819 394         | 0                 |
|                                                | <u>42 132 773</u> | <u>40 216 736</u> |

## Årets anskaffningar

|                                      |          |                  |
|--------------------------------------|----------|------------------|
| Byggnadsinventarier, balkong lgh 31  | 0        | 98 206           |
| Standardförbättringar, tak och fasad | 0        | 1 819 394        |
|                                      | <u>0</u> | <u>1 917 600</u> |

## Summa anskaffningsvärden

42 132 773 42 134 336

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                       |                   |                  |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Byggnader             | - 995 000         | - 895 500        |
| Standardförbättringar | - 45 485          | 0                |
|                       | <u>-1 040 485</u> | <u>- 895 500</u> |

## Årets avskrivning byggnader

- 99 500 - 99 500

## Årets avskrivning, balkong lgh 31

- 2 416 0

## Årets avskrivning standardförbättringar

- 45 485 - 45 485

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 187 886 -1 040 485

## Restvärde enligt plan vid årets slut

40 944 887 41 093 851

## Taxeringsvärden

## bostäder

47 600 000 47 600 000

## lokaler

1 118 000 1 118 000

## Totalt taxeringsvärde

48 718 000 48 718 000

## varav byggnader

25 082 000 25 082 000

**Not 11 Övriga fordringar**

## Skattekonto

26 809 34 160

## Andra kortfristiga fordringar

16 416 28 965

43 225 63 125

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

## Förutbetalda kabel-tv-avgift

2 028 2 021

## Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning

18 144 18 144

## Förutbetalt avtal snöröjning

1 667 2 187

## Förutbetalda tidningshämtnings

2 531 0

## Upplupna ränteintäkter

625 0

## Förutbetalda försäkringspremier

26 068 24 445

51 063 46 797

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |         |   |
|-------------------------------------|---------|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 400 000 | 0 |
|-------------------------------------|---------|---|

|          |         |       |            |
|----------|---------|-------|------------|
| Typ      | Saldo   | Ränta | Slutdatum  |
| 30 dagar | 400 000 | 2,25  | 2013-01-07 |

**Not 14 Eget kapital**

|                                | Bundet                  | Bundet     | Bundet              | Fritt     |
|--------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|-----------|
|                                | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser   | Underhålls-<br>fond | Resultat  |
| Vid årets början               | 1 354 775               | 30 580 761 | 741 347             | 821 010   |
| Förändring av underhållsfond   |                         |            |                     | - 112 034 |
| Avsättning till underhållsfond |                         |            | 146 154             |           |
| Årets resultat                 |                         |            |                     | 167 110   |
| Vid årets slut                 | 1 354 775               | 30 580 761 | 853 381             | 876 087   |

**Not 15 Fastighetslån**

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetslån              | 8 023 500 | 8 070 300 |
| Avgår nästa års amortering | - 46 800  | - 46 800  |
| Skuld vid årets slut       | 7 976 700 | 8 023 500 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån | Årets amort.  | Utg. skuld       |
|--------------|-------|-------------|------------------|---------|---------------|------------------|
| Nordea       | 2,74% | Rörligt     | 1 839 000        |         | 46 800        | 1 792 200        |
| Nordea       | 3,17% | Rörligt     | 469 390          |         |               | 469 390          |
| Nordea       | 4,00% | 2014-09-17  | 2 469 390        |         |               | 2 469 390        |
| Nordea       | 4,75% | 2017-09-20  | 3 292 520        |         |               | 3 292 520        |
|              |       |             | <b>8 070 300</b> |         | <b>46 800</b> | <b>8 023 500</b> |

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         | 44 062  | 30 000  |
| Redovisningskonto för moms         | 318     | 318     |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 36 852  | 0       |
| Avräkning LÅN                      | 92 786  | 93 239  |
|                                    | 174 018 | 123 557 |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader                 | 4 783          | 4 555          |
| Upplupna värmekostnader              | 46 825         | 32 503         |
| Upplupna kostnader för renhållning   | 1 540          | 2 295          |
| Upplupna revisionsarvoden            | 17 800         | 17 200         |
| Upplupen kostnad för städning        | 2 925          | 0              |
| Fakturor tillhörande verksamhetsåret | 65 652         | 44 852         |
| Förutbetalda hyror och avgifter      | 145 934        | 137 630        |
|                                      | <u>285 459</u> | <u>239 035</u> |

Stockholm 2013-03-26



Marie Fogelström



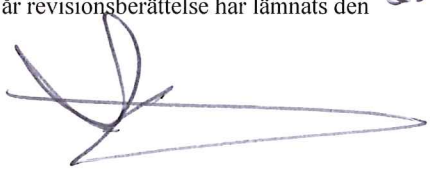
Beryl Lickander



Charlotte Mårland

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23/4-13



Börje Krafft

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

---

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Kniven för räkenskapsåret 2012.

#### 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 revisionsd 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 2012 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 2012.

### **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 revisionsd 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.

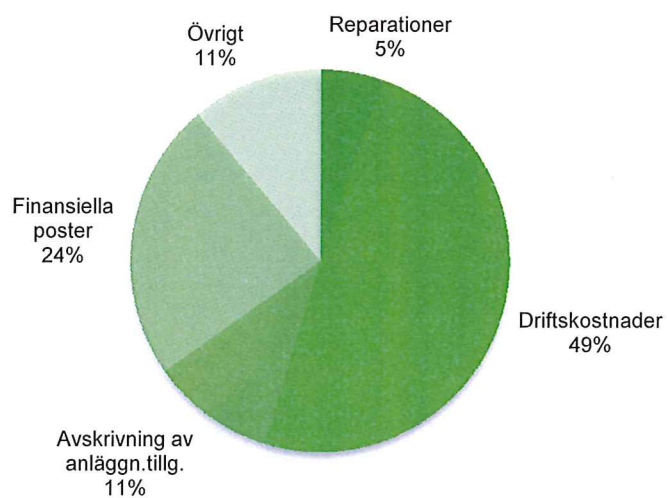
STOCKHOLM 2013-04-23



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2012             | 2011             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 74 843           | 85 221           |
| Planerat underhåll                   | 34 120           | 50 185           |
| Fastighetsavgift/skatt               | 54 860           | 43 722           |
| Driftskostnader                      | 692 913          | 670 337          |
| Övriga kostnader                     | 28 141           | 3 689            |
| Personalkostnader                    | 67 899           | 81 040           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 147 401          | 159 275          |
| Finansiella poster                   | 331 983          | 343 348          |
| Inkomstskatt                         | 0                | - 30 850         |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>1 432 160</b> | <b>1 405 968</b> |



Nyckeltalsanalys för driftskostnader                      2012                      2011

| BOA (kvm):                   | 2071       | 2071       |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | Kr / kvm   | Kr / kvm   |
| Fastighetsförsäkring         | 12         | 11         |
| Arvode förvaltning           | 27         | 27         |
| Kabel-TV                     | 4          | 4          |
| IT-kostnader                 | 36         | 34         |
| Revisionsarvode, externt     | 9          | 8          |
| Övriga förvaltningskostnader | 6          | 6          |
| Fastighetsskötsel            | 19         | 19         |
| Städ                         | 15         | 15         |
| Obligatoriska besiktningar   | 3          | 3          |
| Snöröjning                   | 8          | 10         |
| Förbrukningsmateriel         | 2          | 2          |
| Vatten                       | 20         | 19         |
| El                           | 20         | 27         |
| Uppvärmning                  | 135        | 120        |
| Sopphantering                | 18         | 19         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>335</b> | <b>324</b> |

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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. 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**

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 motsvarats 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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**

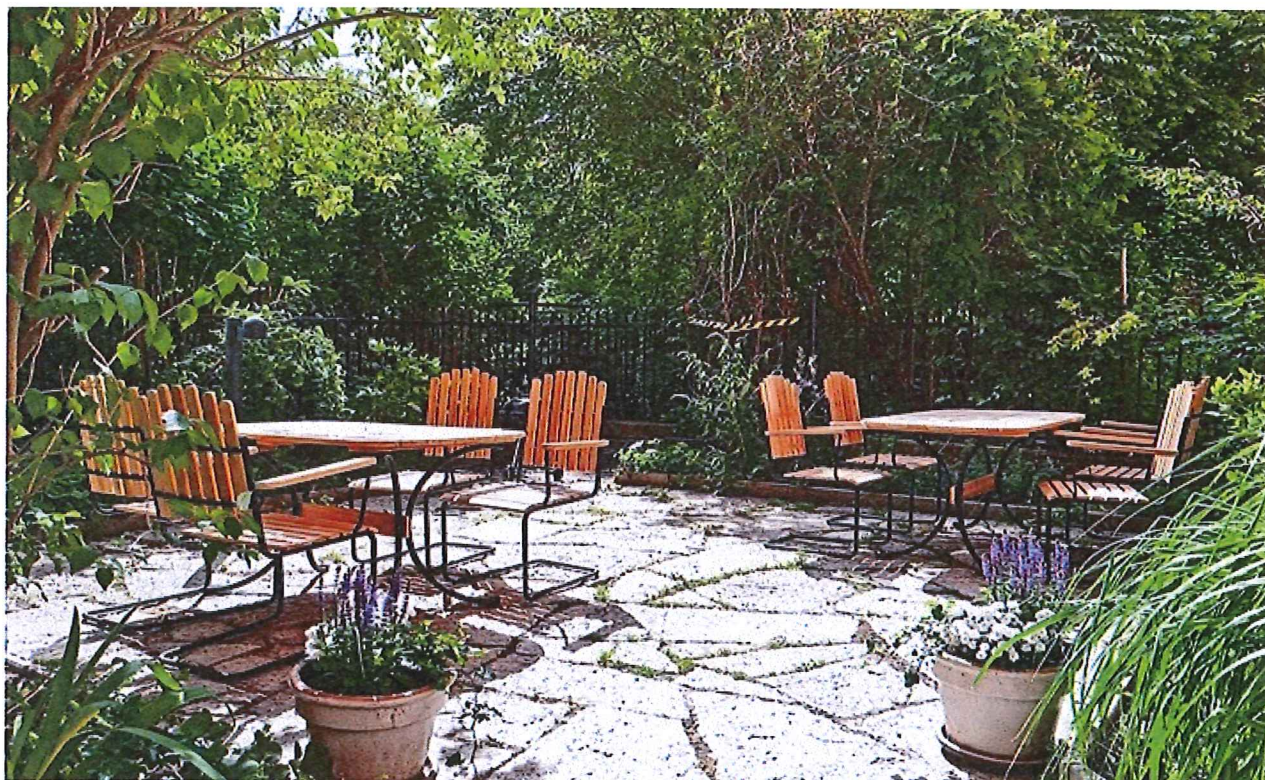
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# 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](http://www.riksbyggen.se)

