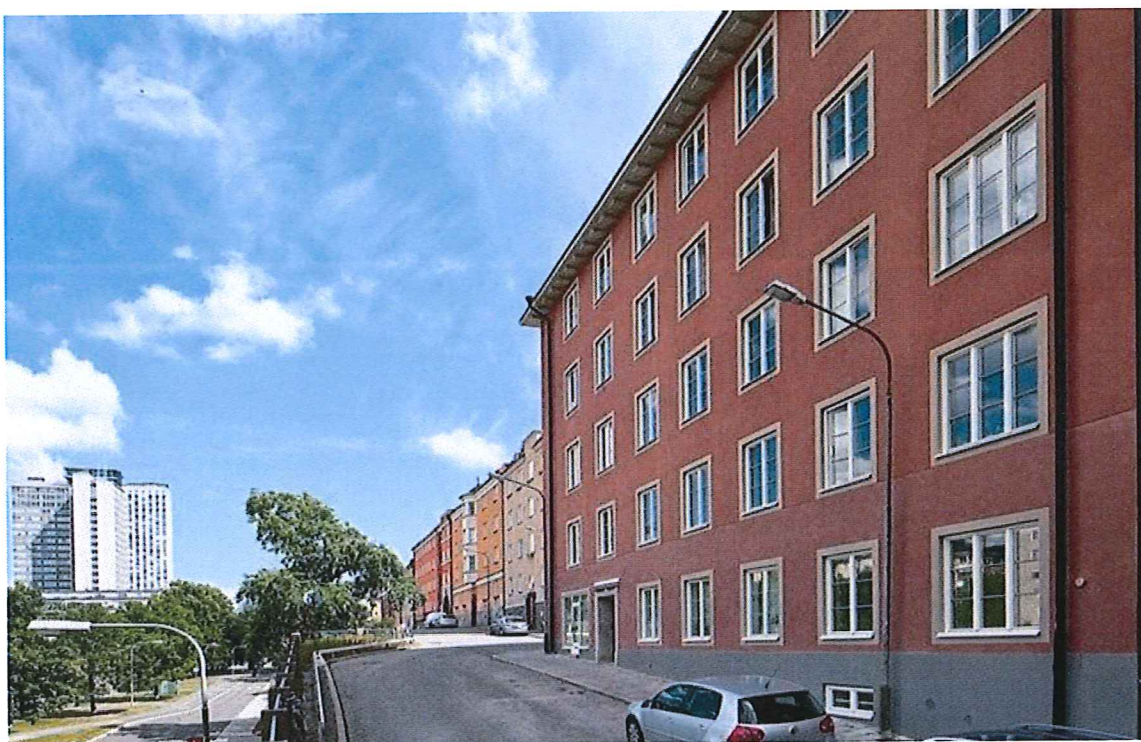


---

# Årsredovisning

**BRF KNIVEN**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769606-2384**

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





## Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2014. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 (byggnad och mark) i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hallandsgatan 30 i Stockholm. Av föreningens samtliga lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 2 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 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 91 m<sup>2</sup>

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

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

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna senast den 1 april 2005 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan

Undersökningen av alternativ värmekälla i form av bergvärme, som påbörjades i slutet av 2011 och fortgick under 2012, mynnade ut i ett underlag med värmealternativ. Sammanställningen presenterades i samband med kallelsen till stämman i maj 2013. Enhälligt beslut fattades på den stämman att inte införa bergvärme utan att fortsätta med fjärrvärme. Översynen av befintlig fjärrvärmeanläggning har fortsatt under 2013 och 2014.

### Föreningens underhållsfond

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

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte inkl renovering av badrum	1993-1994
Fönsterbyte (3-glas)	1993-1994
Utbyte av elinstallation	1993-1994
Renovering av yttertak	1993-1994
Ommålning av entré och trapphus	2003
Fasadputsning	2011
Ommålning fönsterkarmar och plåtbleck	2011
Ommålning av yttertak	2011
Renovering av porten	2011
Stamspolning samtliga stammar	2011

### Årets utförda underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll där kostnaden uppkom till 9 912 kr.

Stamspolning köksstam och filmning	2014
Gemensamma utrym - styrelserum	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av expansionskärl och styrventiler i UC	2015	
Styrelserum	2015	
Plantor till gården	2015	
Karmbotten fönster och plåtbleck	2015-2016	Inventering samtliga lägenheter utförs 2014-2015

### Förvaltning

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

### Avtal

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Städning
Kone	Hiss
Com Hem	Kabel-TV
Ownit Bredband AB	Bredband
ANP Bygg & Transport AB	Snöskottning
Energisparkonsult AB	
Bostadsrätterna (f.d. sbc)	

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>
Marie Fogelström	Ordförande	Stämman
Charlotte Mårland	Ledamot	Stämman
Trond Sandal	Ledamot	Stämman
Linn Hasselblad	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Marie Fogelström och Trond Sandal.

### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>		
Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		

<b>Revisorssuppleanter</b>		
Add & Subtract Revision AB		Stämman

<b>Valberedning</b>		
Magnus Fridh		Stämman
Erik Runsten		Stämman

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### **Allmänt**

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 528 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Föreningen har valt K2. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

För Brf Kniven's del innebär detta att den årliga avskrivningen för byggnader från och med 2014 går från 99 tkr till 145 tkr.

## **Ekonomi**

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Det har uppmärksammats att föreningen löpande och under längre tid har överdebiterats av Fortum avseende förbrukningen av värme. Orsaken har varit värmemätarens bristande tekniska funktion. Fortum har efter felanmälan utfört en utredning av tidigare mätfel för perioden 2011-2014. Detta har resulterat i att föreningen fått 64 tkr tillgodo. Ny mätare har även satts upp i fastigheten i oktober 2014.

Räntekostnaderna har minskat dels p.g.a. omsättning av ett av föreningens lån i september 2014 dels p.g.a. rörlig ränta på ett annat lån.

Injustering av radiatorventiler samt montering av nya reglage på samtliga element i fastigheten, för en bättre värmekomfort och mindre energiförbrukning, beslutades om under 2012 och utfördes i januari 2013. Efterjustering gjordes i januari 2014 av samma entreprenör. Vid luftning av ett element uppkom vattenskada i en medlems lägenhet. Föreningens kostnad 22 400 kr utgör självriskan i fastighetsförsäkringen, uppgående till ett ½ basbelopp. Krav har framställts till entreprenörens försäkringsbolag.

## **Förbrukning**

Under året har bostadsrättsföreningen använt 30100 kWh fastighetsel och 291,82 MWh värmeenergi. Det är sedan föregående år en ökning av elförbrukningen med 1% och en minskning av värmeenergiförbrukningen med 1%.

## **Händelser efter räkenskapsåret**

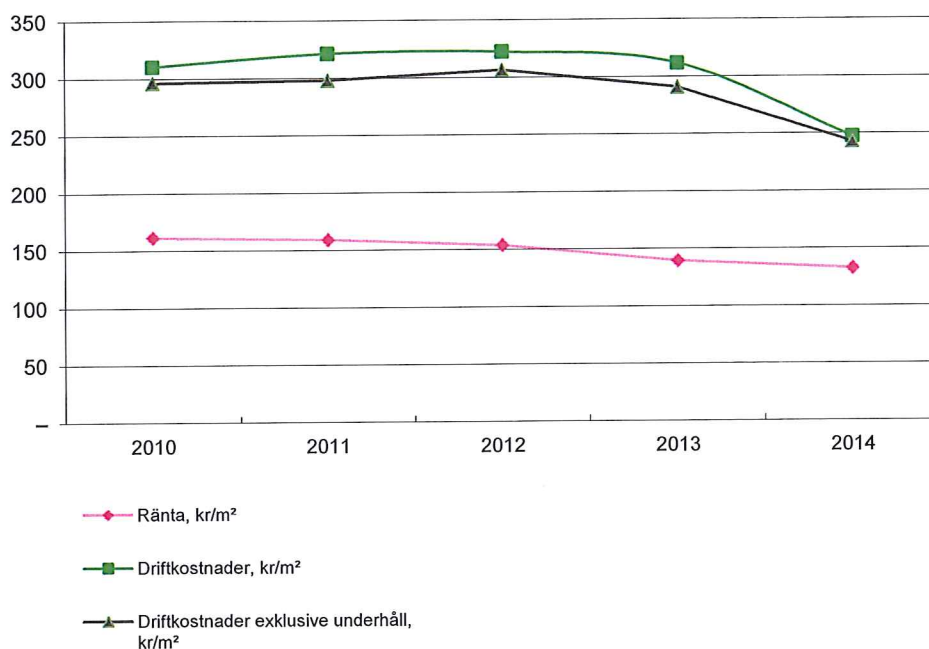
Prisabonnemanget Fjärrvärme Invest 24 har tecknats med Fortum. Avtalet löper 24 månader från 1 januari 2015 och ger ett förmånligt energipris. Avtalet förutsätter en förtida större inbetalning år 1. Föreningen har en god likviditet och avkastningen från bankkontona är obetydlig. Vid beräkning av föreningens tidigare kostnad för energiförbrukning jämfört med kostnaden enligt avtal Fjärrvärme Invest 24, ger sistnämnda ett ekonomiskt positivt utfall. Den ekonomiska effekten beräknas ge en kostnadsbesparing om ca 13-15 tkr per år, motsvarande en ränta på kapitalet om ca 5-6%.

Sedan räkenskapsårets utgång har i februari 2015 en extra amortering gjorts med 213 tkr. Styrelsen beslutade om detta i november 2014 efter genomgång av föreningens ekonomi och fastställelse av budget för 2015.



# Flerårsöversikt

## Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 595	1 591	1 588	1 555	1 432
Årets resultat	334	227	167	239	118
Resultat före avskrivningar	528	375	315	398	246
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	377	225	168	252	100
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	69	69	68	68	68
Balansomslutning	42 928	42 072	42 246	41 998	41 727
Kassaflöde, indirekt metod	432	- 23	415	- 1 526	- 23 524
Soliditet	80%	81%	80%	80%	80%
Likviditet	215%	255%	215%	190%	568%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	609	609	609	609	553
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	247	312	322	321	310
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	243	291	306	298	296
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	139	154	159	161
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	508	443	395	343	299
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 546	3 574	3 711	3 733	3 747

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, Ränta kr/m<sup>2</sup>, Underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarea som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	998 529
Årets resultat före fondförändring	334 318
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 117
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>9 912</u>
Summa överskott	1 192 641

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 192 641

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 584 919	1 580 984
Övriga rörelseintäkter	2	10 128	9 588
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 595 047</b>	<b>1 590 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 534 867	- 673 767
Fastighetsadministration	4	- 174 472	- 164 484
Personalkostnader	5	- 78 852	- 89 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 193 209	- 147 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 981 400</b>	<b>-1 075 455</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>613 647</b>	<b>515 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	6 709	13 047
Räntekostnader och liknande poster		- 286 039	- 300 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 279 330</b>	<b>- 287 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 318</b>	<b>227 326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 318</b>	<b>227 326</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	40 604 277	40 797 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>40 604 277</u>	<u>40 797 486</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>40 604 277</b></u>	<u><b>40 797 486</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 011	–
Övriga fordringar	9	34 758	30 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	669 384	59 705
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>708 153</u>	<u>90 423</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	450 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>450 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 165 328	983 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 165 328</u>	<u>983 761</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 323 482</b></u>	<u><b>1 274 184</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>42 927 758</b></u>	<u><b>42 071 670</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 935 536	31 935 536
Fond för yttre underhåll		1 098 470	958 265
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>33 034 006</u>	<u>32 893 801</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		858 324	771 203
Årets resultat		334 318	227 326
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 192 641</u>	<u>998 529</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>34 226 647</b></u>	<u><b>33 892 330</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 618 694	7 679 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 618 694</u>	<u>7 679 900</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 800	46 800
Depositionsavgifter		30 000	30 000
Leverantörsskulder		637 729	45 950
Övriga kortfristiga skulder	15	91 240	132 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	276 648	243 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 082 417</u>	<u>499 440</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>42 927 758</b></u>	<u><b>42 071 670</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>19 378 000</u>	<u>19 378 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	145 308 kr/år	
Tak och fasad	Linjär	40	2050
Byggnader, balkong	Linjär	40	2052

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 260 913	1 260 912
Hyror, bostäder	204 226	200 256
Hyror, lokaler	119 781	119 816
	<u>1 584 919</u>	<u>1 580 984</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	9 588	9 588
Inkassointäkter	540	–
	<u>10 128</u>	<u>9 588</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	15 397	47 905
Självrisk	22 200	–
Planerat underhåll	9 912	45 233
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 334	51 110
Försäkringspremier	29 065	27 036
Kabel- och digital-TV	8 098	8 116
Fastighetsskötsel	37 416	37 198
Städning gemensamma utrymmen	22 102	28 224
Obligatoriska besiktningar	7 035	1 188
Snö- och halkbekämpning	–	1 667
Förbrukningsmateriel	2 113	7 351
Vatten	41 620	41 542
El	41 008	43 810
Uppvärmning	204 371	295 635
Sophantering och återvinning	43 194	37 752
	<u>534 867</u>	<u>673 767</u>

### Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	58 700	58 000
IT-kostnader	73 664	73 354
Juridiska kostnader	675	225
Arvode, yrkesrevisorer	18 433	18 596
Övriga förvaltningskostnader	9 443	6 434
Kreditupplysningar	–	675
Kontorsmateriel	–	2 031

	2014-12-31	2013-12-31
Befarade förluster hyror/avgifter	- 3 801	-
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 570
Köpta tjänster	1 020	-
Konsultarvoden	10 898	-
Bankkostnader	640	600
	<u>174 472</u>	<u>164 484</u>

#### **Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	60 000	68 333
Summa	<u>60 000</u>	<u>68 333</u>
Sociala kostnader	18 852	21 470
	<u>78 852</u>	<u>89 803</u>

#### **Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 308	99 500
Om- och tillbyggnader, balkong lgh 31	2 416	2 416
Standardförbättringar, tak och fasad	45 485	45 485
	<u>193 209</u>	<u>147 401</u>

#### **Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	285	312
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 279	6 212
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	-
Övriga ränteintäkter	2 101	6 522
	<u>6 709</u>	<u>13 047</u>

#### **Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättringar, tak och fasad	1 819 394	1 819 394
	<u>42 132 773</u>	<u>42 132 773</u>
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	<u>42 132 773</u>	<u>42 132 773</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 194 000	-1 094 500
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	- 4 832	- 2 416
Standardförbättringar, tak och fasad	- 136 455	- 90 970
	<u>-1 335 287</u>	<u>-1 187 886</u>



	2014-12-31	2013-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 145 308	- 99 500
Årets avskrivning balkong lgh 31	- 2 416	- 2 416
Årets avskrivning standardförbättringar, tak och fasad	- 45 485	- 45 485
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 528 496	-1 335 287
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 604 277	40 797 486
Taxeringsvärden		
bostäder	48 800 000	48 800 000
lokaler	1 239 000	1 239 000
Totalt taxeringsvärde	50 039 000	50 039 000
<i>varav byggnader</i>	25 185 000	25 185 000

#### Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 596	1 360
Skattekonto	27 162	26 978
Andra kortfristiga fordringar	–	2 380
	34 758	30 718

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	87	11
Förutbetalda försäkringspremier	28 552	28 080
Förutbetald vattenavgift	3 092	3 550
Förutbetald uppvärmning (Systemfel vid årsskiftet, ingen faktisk kostnad)	611 494	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 026	2 029
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 144	18 144
Övriga förutbetalda kostnader	5 989	7 891
	669 384	59 705

#### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	450 000	200 000		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	200 000	0,70	Rullande	
30 dagar	100 000	0,70	Rullande	
30 dagar	150 000	0,70	2015-01-08	
				450 000
				200 000

2014-12-31      2013-12-31

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	2 806	2 291
Bankmedel, Nordea	633 208	586 028
Förvaltningskonto i Swedbank	529 315	395 442
	<u>1 165 328</u>	<u>983 761</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 354 775	30 580 761	958 265	771 203	227 326
Disposition enl årsstämmobeslut				227 326	- 227 326
Avsättning till underhållsfond			150 117	- 150 117	
Årets resultat					334 318
Vid årets slut	1 354 775	30 580 761	1 098 470	858 324	334 318

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 665 494	7 726 700
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 46 800</u>	<u>- 46 800</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 618 694	7 679 900

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,67%	90 dagar	219 390		6 174	213 216
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2019-09-18	2 469 390			2 469 390
NORDEA HYPOTEK AB	2,40%	2015-10-21	1 745 400		46 800	1 698 600
NORDEA HYPOTEK AB	4,75%	2017-09-20	3 292 520		8 232	3 284 288
			<b>7 726 700</b>		<b>61 206</b>	<b>7 665 494</b>

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

Extra amortering på 213 216 kr har genomförts under februari 2015.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld för moms	- 5 596	3 851
Avräkning lån	86 836	39 139
Övriga kortfristiga låneskulder, buffert till HLF-leverantör	10 000	89 840
	<u>91 240</u>	<u>132 830</u>


**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och sociala avgifter	18 852	9 426
Upplupna elkostnader	3 874	3 960
Upplupna värmekostnader	48 566	39 130
Upplupna kostnader för renhållning	1 769	1 025
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	60 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	4 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 087	137 069
	<u>276 648</u>	<u>243 860</u>

Stockholm 2015-03-16

  
 Marie Fogelström


  
 Charlotte Mårland

  
 Trond Sandal

  
 Linn Hasselblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3-15

Add &amp; Subtract Revision AB

  
 Börje Krafft  
 Revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

---

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Kniven för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 2014.

### **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 revisions sed 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 2015-03-31

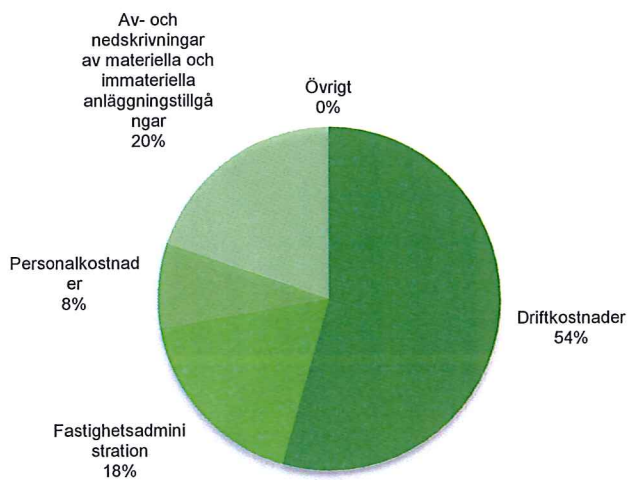


Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

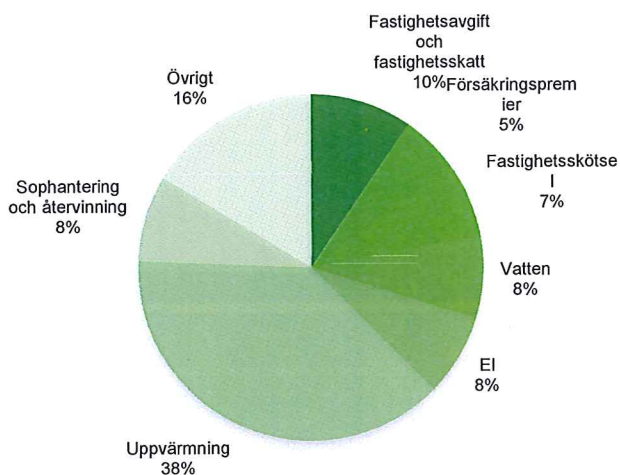
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	534 867	673 767
Fastighetsadministration	174 472	164 484
Personalkostnader	78 852	89 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	193 209	147 401
<b>Summa kostnader</b>	<b>981 400</b>	<b>1 075 455</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	15 397	47 905
Självrisk	22 200	0
Planerat underhåll	9 912	45 233
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 334	51 110
Försäkringspremier	29 065	27 036
Kabel- och digital-TV	8 098	8 116
Fastighetsskötsel	37 416	37 198
Städning gemensamma utrymmen	22 102	28 224
Obligatoriska besiktningar	7 035	1 188
Snö- och halkbekämpning	0	1 667
Förbrukningsmateriel	2 113	7 351
Vatten	41 620	41 542
El	41 008	43 810
Uppvärmning	204 371	295 635
Sophantering och återvinning	43 194	37 752
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>534 867</b>	<b>673 767</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	2071	2071
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	23
Självrisk	11	0
Planerat underhåll	5	22
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	25
Försäkringspremier	14	13
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetskötsel	18	18
Städning gemensamma utrymmen	11	14
Obligatoriska besiktningar	3	1
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	1	4
Vatten	20	20
El	20	21
Uppvärmning	99	143
Sophantering och återvinning	21	18
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>258</b>	<b>325</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.

### **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 betalnings-beredskap, 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Arsavgift**

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.

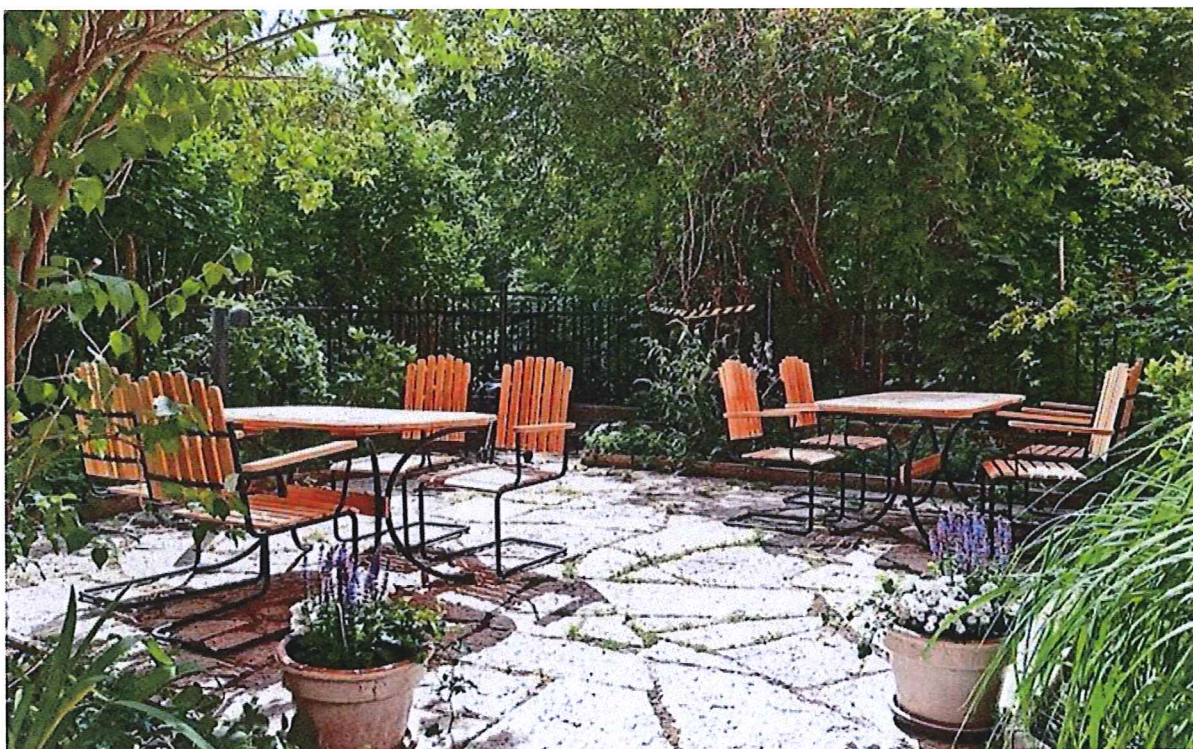


# BRF KNIVEN

*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)