



Brf Kniven
Org nr 769606-2384
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kniven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Gunnar Hedeén	Ordförande	Stämman
Margriet Pieters	Sekreterare	Stämman
Marie Fogelström	Ledamot	Stämman
Torbjörn Höeg	Ledamot	Stämman
Anna Pontén-Engelhardt	Ledamot	Stämman
Fanny Holm Sickenga	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är: Gunnar Hedeén, Margriet Pieters, Torbjörn Höeg, Fanny Holm Sickenga.

Ordinarie revisor

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add Subtract Revision AB		

Revisorssuppleant

Add Subtract Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman
--------------------------	----------------------	---------

Valberedning

Stina Kempe
Gerd Lundquist

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnad med 32 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Hallandsgatan 30 i Stockholm. Av föreningens samtliga lägenheter är 29 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3,5 rok
9	18	5

Därtill kommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:

2 071 kvm

Total lokalarea:

91 kvm

Årets taxeringsvärde	40 563 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 531 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 634 kr och planerat underhåll för 14 422 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhållsplanering

Föreningens underhållsplan visar inte på något större underhållsbehov. Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2007 avsätts 121 689 kr.

Under 2008 planerar vi att putsa om södra fasaden och underhållsmåla taket.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

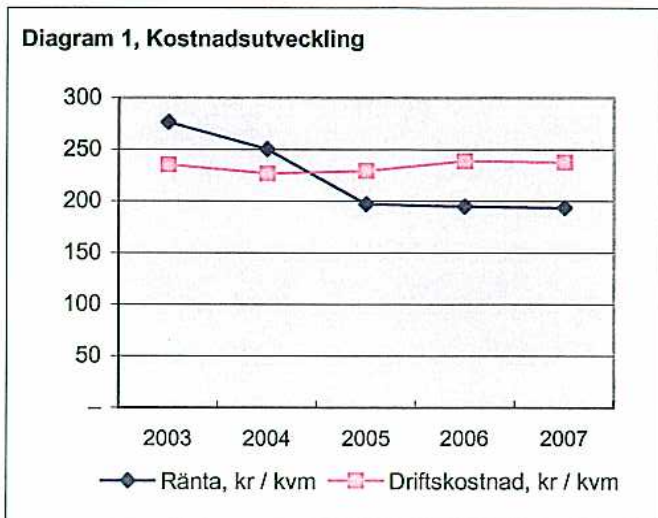
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2007. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	1 564	1 557	1 544	1 520	1 542
Årets resultat	238	203	112	- 72	57
Balansomslutning	41 377	41 365	41 792	41 551	41 466
Soliditet %	73%	72%	72%	72%	72%
Likviditet %	176%	298%	388%	428%	625%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	652	642	642
Driftskostnad, kr / kvm	237	238	229	226	235
Ränta, kr / kvm	194	195	197	250	276
Lån, kr / kvm	4 985	5 021	5 252	5 252	5 252

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.
(BOA=Boarea, LOA=Lokalarea, BRA= Bränslearea)



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2005 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser

Under 2007 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 7 st).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Tegenborg Konsult AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Com hem	Kabel-TV
Mickes fönsterputs o städ	Städning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	53 379
Årets resultat före fondförändring	238 224
Avsättning till underhållsfond	-121 689
Uttag ur underhållsfond	14 422
Summa överskott	<u>184 336</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	184 336

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 563 639	1 556 730
		<u>1 563 639</u>	<u>1 556 730</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 48 634	- 125 170
Planerat underhåll	3	- 14 422	0
Fastighetsskatt		- 132 030	- 158 343
Driftkostnader	4	- 512 694	- 515 611
Övriga kostnader	5	- 5 355	- 900
Personalkostnader		- 77 952	- 76 368
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 127 950	- 113 660
		<u>- 919 037</u>	<u>- 990 051</u>
Rörelseresultat		644 603	566 679
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	49 000
Ränteintäkter	7	16 701	8 721
Räntekostnader	8	- 418 610	- 421 246
		<u>- 401 909</u>	<u>- 363 525</u>
Resultat efter finansiella poster		242 693	203 154
Inkomstskatt		- 4 469	- 163 163
Årets resultat		<u>238 224</u>	<u>39 991</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 121 689	- 64 000
Uttag ur underhållsfond		14 422	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 107 267</u>	<u>- 64 000</u>
Resultat efter fondförändring		130 957	- 24 009

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	39 525 361	39 624 861
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	10	99 640	56 640
		<u>39 625 001</u>	<u>39 681 501</u>
Summa anläggningstillgångar		39 625 001	39 681 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500	0
Skattefordringar	11	179 104	152 837
Momsfordran		6 401	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 107	18 929
		<u>206 112</u>	<u>171 766</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	500 000	500 000
Värdepapper	14	727 125	727 123
		<u>1 227 125</u>	<u>1 227 123</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	318 759	284 135
		<u>318 759</u>	<u>284 135</u>
Summa omsättningstillgångar		1 751 996	1 683 024
SUMMA TILLGÅNGAR		41 376 997	41 364 525

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		312 481	205 214
		<u>29 998 017</u>	<u>29 890 750</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		53 379	77 389
Årets resultat		238 224	39 991
Avsättning till underhållsfond		- 121 689	- 64 000
Uttag ur underhållsfond		14 422	0
		<u>184 336</u>	<u>53 379</u>
Summa eget kapital		30 182 353	29 944 129
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	10 199 000	10 855 000
		<u>10 199 000</u>	<u>10 855 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		578 000	0
Leverantörsskulder		60 993	48 170
Skatteskulder		0	182 133
Övriga skulder, kortfristiga	18	190 607	152 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	166 044	182 809
		<u>995 644</u>	<u>565 396</u>
Summa skulder		11 194 644	11 420 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 376 997	41 364 525
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 378 000	19 378 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder.

Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 223 388	1 223 388
Hyror, bostäder	240 733	235 462
Hyror, lokaler	99 518	97 880
	<hr/>	<hr/>
	1 563 639	1 556 730
Not 2 Reparationer		
Bostäder	900	12 982
Lokaler	0	22 038
Tvättstugor	259	27 858
Gemensamma utrymmen	12 573	0
Vatten/Avlopp	0	2 750
Värme	2 150	1 563
Hissar	12 863	15 760
Övriga installationer	357	8 480
Huskropp	700	27 200
Gårdar och grönanläggningar	1 411	1 172
Vandalisering	17 421	5 368
	<hr/>	<hr/>
	48 634	125 170
Not 3 Planerat underhåll		
Värme, ny cirkulationspump	14 422	0
	<hr/>	<hr/>
	14 422	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	17 051	16 640
Arvode förvaltning	50 472	49 275
Underhållsplan	0	9 912
Kabel-TV	7 160	7 072
Revisionsarvode, externt	17 298	15 775
Övriga förvaltningskostnader	3 217	3 128
Fastighetsskötsel	22 125	20 871
Städ	31 607	30 370
Obligatoriska besiktningar	5 667	5 535
Snöröjning	0	2 974
Förbrukningsmateriel	5 843	3 708
Vatten	36 816	24 601
El	48 739	64 794
Uppvärmning	223 973	223 565
Sophantering	42 725	37 391
	<hr/>	<hr/>
	512 694	515 611

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 5 Övriga kostnader

Köpta tjänster, hemsida	900	900
Konsultarvoden, fastighetsdeklaration Rb	3 125	0
Övriga externa kostnader, ritningar	1 330	0
	<hr/>	<hr/>
	5 355	900

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Maskiner och inventarier	28 450	14 160
	<hr/>	<hr/>
	127 950	113 660

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 649	956
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 990	6 033
Avgifts- och hyresfordringar	62	1 306
Övriga ränteintäkter	0	426
	<hr/>	<hr/>
	16 701	8 721

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	417 944	420 508
Övriga finansiella kostnader	666	738
	<hr/>	<hr/>
	418 610	421 246

Not 9 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	28 422 361	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	<hr/>	<hr/>
	40 122 361	40 122 361
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärden	40 122 361	40 122 361

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 497 500	- 398 000
	<hr/>	<hr/>
	- 497 500	- 398 000
	<hr/>	<hr/>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 99 500	- 99 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 597 000	- 497 500

Restvärde enligt plan vid årets slut

<hr/>	<hr/>
39 525 361	39 624 861

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Taxeringsvärden

bostäder	39 600 000	30 600 000
lokaler	963 000	931 000
Totalt taxeringsvärde	40 563 000	31 531 000
varav byggnader	22 665 000	17 274 000

Not 10 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Maskiner	70 800	0
	70 800	0
Årets anskaffningar		
Maskiner	71 450	70 800
	71 450	70 800
Summa anskaffningsvärden	142 250	70 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	- 14 160	0
	- 14 160	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 28 450	- 14 160
	- 28 450	- 14 160
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 42 610	- 14 160

Restvärde enligt plan vid årets slut

99 640 56 640

Not 11 Skattefordringar

Skattefordringar	142 176	0
Skattekonto	36 928	152 837
	179 104	152 837

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	1 838	1 790
Upplupna ränteintäkter	1 161	678
Fastighetsförsäkring	17 108	16 461
	20 107	18 929

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	500 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	3,80	2008-03-09

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 14 Värdepapper

Nordea likviditetsinvest

Antal andelar: 6 085,9707 Marknadsvärde: 833 952 Anskaffn.värde: 727 125

Not 15 Kassa och bank

Handkassa

46 1 888

Avräkning med Swedbank

318 713 282 248

318 759 284 135

Not 16 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	29 685 536	205 214	53 379
Disposition enl årsstämmbeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 107 267
Avsättning till underhållsfond		121 689	
Uttag ur underhållsfond		- 14 422	
Årets resultat			238 224
Vid årets slut	29 685 536	312 481	184 336

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 3, Planerat underhåll

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån

10 777 000 10 855 000

Avgår nästa års amortering

- 578 000 0

Skuld vid årets slut

10 199 000 10 855 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,90	2009-08-26	4 680 000		46 800	4 633 200
Nordea	4,05	2011-08-26	1 995 000		31 200	1 963 800
Nordea	4,26	Rörligt	4 180 000			4 180 000
			10 855 000		78 000	10 777 000

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder, deposition

61 276 61 276

Redovisningskonto för moms

0 - 1 343

Avräkning LÅN

129 331 92 351

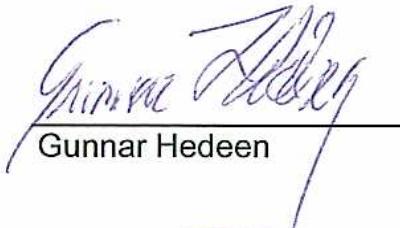
190 607 152 284

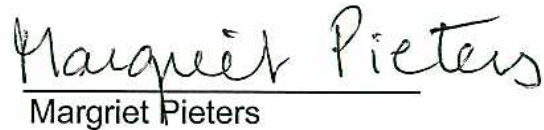
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

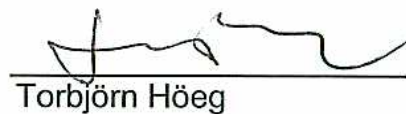
Upplupna elkostnader	5 013	4 471
Upplupna värmekostnader	26 394	24 297
Upplupna kostnader för renhållning	999	1 545
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 500
Upplupen kostnad städning	2 925	2 925
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	1 750
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	0	1 563
Förutbetalda hyror och avgifter	113 713	130 758
	<u>166 044</u>	<u>182 809</u>

Stockholm 2008-04-03

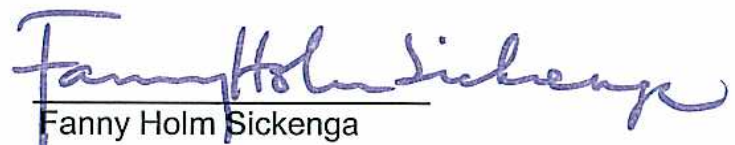

Gunnar Hedeén


Margriet Pieters


Marie Fogelström


Torbjörn Höeg


Anna Pontén-Engelhardt


Fanny Holm Sickenka

Min revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2008-04-24

Add Subtract Revision AB



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kniven för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

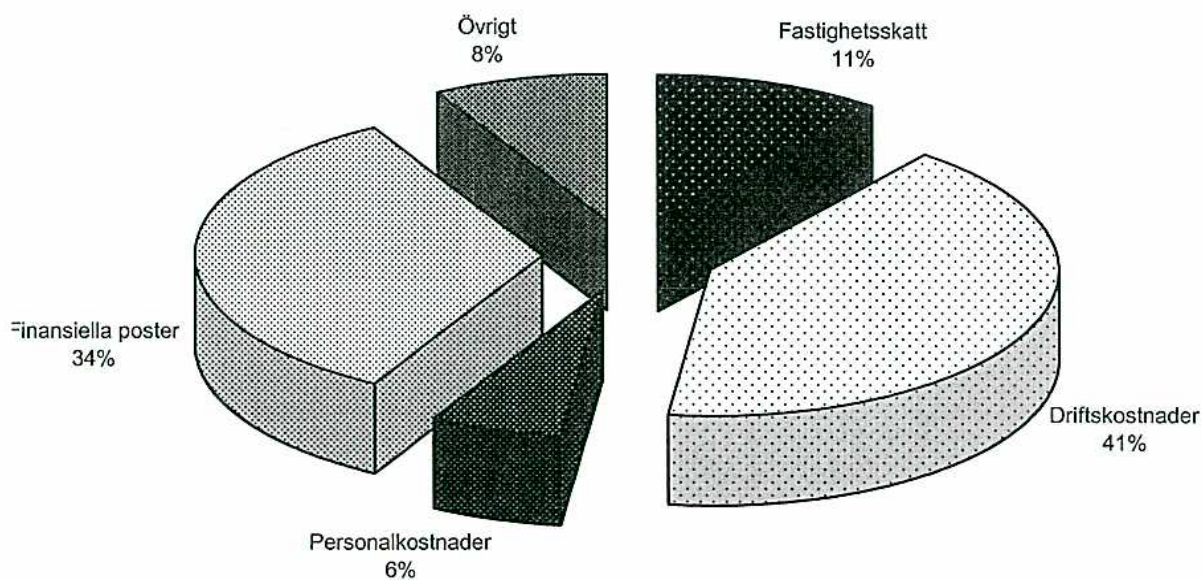
STOCKHOLM 2008-04-24



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	48 634	125 170
Planerat underhåll	14 422	0
Fastighetsskatt	132 030	158 343
Driftskostnader	512 694	515 611
Övriga kostnader	5 355	900
Personalkostnader	77 952	76 368
Avskrivning av anläggningstillgångar	127 950	113 660
Finansiella poster	418 610	421 246
Inkomstskatt	4 469	163 163
Summa kostnader	1 342 116	1 574 460



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

2071	2071
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	24	24
Kabel-TV	3	3
Revisionsarvode, externt	8	8
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel	11	10
Städ	15	15
Obligatoriska besiktningar	3	3
Snöröjning	0	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	18	12
El	24	31
Uppvärmning	108	108
Sophantering	21	18
Summa driftkostnader	248	244

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av Brf Knivens styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se