



**Brf Kniven**  
**Org nr 769606-2384**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2006 - 31/12 2006**

## **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. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller 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 dagordning.
- 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
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal, bilaga 1 och 2	
Ordlista	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kniven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Stina Kempe	Ordförande	Stämman
Margriet Pieters	Sekreterare	Stämman
Marie Fogelström	Kassör	Stämman
Fanny Holm Sickenga	Ledamot	Stämman
Torbjörn Höeg	Ledamot	Stämman
Victoria Valdebenito	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är: Marie Fogelström och Victoria Valdebenito.

#### Ordinarie revisor

Börje Krafft, Add Subtract Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---	----------------------	---------

#### Revisorssuppleant

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

#### Valberedning

Fredrik Beck  
Gerd Lundquist

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, 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.

#### Lägenhetsfördelning:

---

1 rok	2 rok	3,5 rok
9	18	5

---

#### Därtill kommer:

---

Lokaler
1

---

Total bostadsarea:	2 071 kvm
Total lokalarea:	91 kvm

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 125 170 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar inte på något större underhållsbehov. Avsättning för verksamhetsåret 2006 sker i enlighet med föregående år med 64 000 kr.

Under 2007 kommer vi att byta ut kyl/frys och spis i hyreslägenheterna och i tvättstugan kommer torkskåp och tumlare att bytas ut.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-05-17. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

### Ekonomi

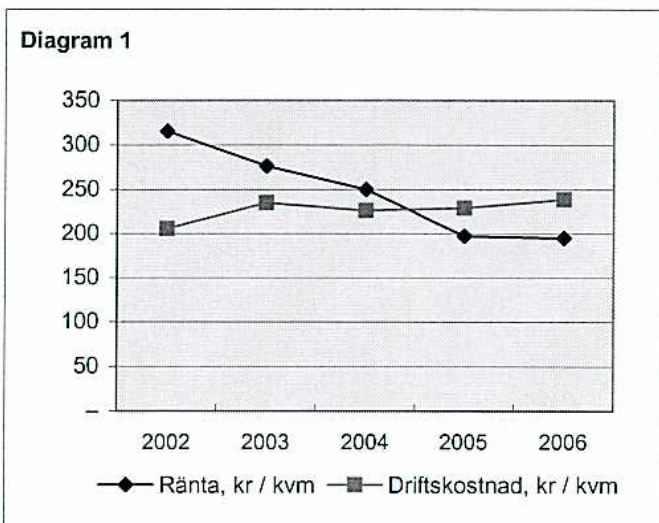
#### Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	1 557	1 544	1 520	1 542	1 569
Resultat efter finansiella poster	203	258	43	138	125
Årets resultat	40	112	- 72	57	76
Balansomslutning	41 365	41 792	41 551	41 466	41 352
Soliditet %	72%	72%	72%	72%	72%
Likviditet %	298%	388%	428%	625%	909%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	591	588	579	579	599
Driftskostnad, kr / kvm	238	229	226	235	205
Ränta, kr / kvm	195	197	250	276	315
Lån, kr / kvm	5 021	5 252	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, Underhållsfond 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 2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Överlåtelse

Under 2006 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett. Av föreningens samtliga lägenheter är 29 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

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

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	77 389
Årets resultat före fondförändring	39 991
Fondavsättning enligt stadgarna	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa överskott</b>	<b>53 379</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	53 379

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 556 730	1 543 562
Övriga förvaltningsintäkter		0	29
		<u>1 556 730</u>	<u>1 543 591</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 125 170	- 46 921
Planerat underhåll		0	11 199
Fastighetsskatt		- 158 343	- 158 512
Driftskostnader	3	- 515 611	- 494 763
Övriga kostnader		- 900	0
Personalkostnader		- 76 368	- 76 476
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	- 113 660	- 99 500
		<u>- 990 051</u>	<u>- 864 973</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 679</b>	<b>678 619</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från försäljning av fonder		49 000	0
Ränteintäkter	5	8 721	5 366
Räntekostnader	6	- 421 246	- 425 650
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 154</b>	<b>258 335</b>
Inkomstskatt		- 163 163	- 146 829
<b>Årets resultat</b>		<b><u>39 991</u></b>	<b><u>111 506</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 64 000	- 64 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	- 11 199
Förändring av underhållsfond		<u>- 64 000</u>	<u>- 75 199</u>
Resultat efter fondförändring		- 24 009	36 307



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	39 624 861	39 724 361
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	8	56 640	0
		<u>39 681 501</u>	<u>39 724 361</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		152 837	159 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 929	18 365
		<u>171 766</u>	<u>177 512</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	500 000	500 000
Värdepapper	11	727 123	1 178 123
		<u>1 227 123</u>	<u>1 678 123</u>
Kassa och bank	12	284 135	212 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 683 024</b></u>	<u><b>2 067 664</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>41 364 525</b></u>	<u><b>41 792 025</b></u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		205 214	141 214
		<u>29 890 750</u>	<u>29 826 750</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 389	41 082
Årets resultat		39 991	111 506
Avsättning till underhållsfond		- 64 000	- 64 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	- 11 199
		<u>53 379</u>	<u>77 389</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 944 129</b>	<b>29 904 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långfristiga	14	10 855 000	11 355 000
		<u>10 855 000</u>	<u>11 355 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		48 170	28 071
Skatteskulder		182 133	285 902
Övriga skulder, kortfristiga	15	152 284	34 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	182 809	184 437
		<u>565 396</u>	<u>532 886</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 420 396</b>	<b>11 887 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 364 525</b>	<b>41 792 025</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 378 000	19 378 000
--	------------	------------

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>203 154</b>	<b>258 335</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	113 660	99 500
	<b>316 814</b>	<b>357 835</b>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 163 163	- 146 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>153 651</b>	<b>211 006</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 746	- 138 596
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 510	129 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>191 907</b>	<b>201 431</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i nya maskiner	- 70 800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 70 800</b>	<b>0</b>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 378 893</b>	<b>201 431</b>
Likvida medel vid årets början	1 890 152	1 688 721
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 511 258</b>	<b>1 890 152</b>
(se Not 10 och Not 12)		

### Upplysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 5 och Not 6



## 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

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens överskott per balansdagen har beräknats till 582 724 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt på 163 163 kr redovisats för året.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 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 1/4, 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 föreningsstämma.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 223 388	1 217 396
Hyror, bostäder	235 462	234 020
Hyror, lokaler	97 880	92 147
	1 556 730	1 543 562
 <b>Not 2 Reparationer</b>		
Bostäder	12 982	964
Lokaler, gemensamma utrymmen	22 038	3 629
VVS	4 313	9 613
Elinstallationer	0	4 796
Hissar	15 760	12 759
Huskropp	27 200	0
Gårdar och grönanläggningar	1 172	1 115
Tvättstugor	27 858	5 710
Övriga installationer	8 480	5 011
Vandalisering	5 368	1 825
Självrisk	0	1 500
	125 170	46 921
 <b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	16 640	25 945
Arvode förvaltning	49 275	47 612
Underhållsplan	9 912	0
Kabel-TV	7 072	7 032
Arvode auktoriserad revisor	15 775	13 410
Övriga förvaltningskostnader	3 128	2 067
Fastighetsskötsel	20 871	24 469
Städ	30 370	40 311
Obligatoriska besiktningar	5 535	5 358
Snöröjning	2 974	0
Förbrukningsmateriel	3 708	2 147
Vatten, en återbäring har erhållits på ca 13 000:-	24 601	38 842
El	64 794	44 486
Uppvärmning	223 565	216 470
Sophantering	37 391	26 614
	515 611	494 763



	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Maskiner och inventarier	14 160	0
	<hr/> 113 660	<hr/> 99 500
<b>Not 5 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	956	515
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 033	3 452
Avgifts- och hyresfordringar	1 306	142
Övriga ränteintäkter	426	1 257
	<hr/> 8 721	<hr/> 5 366
<b>Not 6 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	420 508	424 962
Övriga finansiella kostnader	738	688
	<hr/> 421 246	<hr/> 425 650
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	28 422 361	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	<hr/> 40 122 361	<hr/> 40 122 361
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>40 122 361</b>	<hr/> <b>40 122 361</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 398 000	- 298 500
	<hr/> - 398 000	<hr/> - 298 500
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 99 500	- 99 500
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>- 497 500</b>	<hr/> <b>- 398 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>39 624 861</b>	<hr/> <b>39 724 361</b>



	2006-12-31	2005-12-31
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	30 600 000	30 600 000
lokaler	931 000	931 000
Totalt taxeringsvärde	31 531 000	31 531 000
varav byggnader	17 274 000	17 274 000

**Not 8 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier**

**Anskaffningsvärden**

Årets anskaffningar

  Maskiner

	70 800	0
	70 800	0

**Summa anskaffningsvärden**

**70 800           0**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

  Maskiner

	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

  Maskiner

	- 14 160	0
	- 14 160	0

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 14 160           0**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**56 640           0**

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Kabel-TV

1 790           1 768

Upplupna ränteintäkter

678           525

Fastighetsförsäkring

16 461       16 072

18 929       18 365

**Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

500 000       500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,10	2007-01-09
90 dagar	400 000	2,20	2007-03-09

**Not 11 Värdepapper**

Nordea likviditetsinvest

Antal andelar: 6 085,9707

Marknadsvärde: 810 348

Anskaffn.värde: 727 125

2006-12-31 2005-12-31

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	1 888	127
Bankmedel	0	5 654
Avräkning med Swedbank	282 248	206 247
	<u>284 135</u>	<u>212 029</u>

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>29 685 536</b>	<b>141 214</b>	<b>77 389</b>
Förändring av underhållsfond			- 64 000
Avsättning enligt plan		64 000	
lanspråkstagande ur fond		0	
Årets resultat			39 991
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 685 536</b>	<b>205 214</b>	<b>53 379</b>

**Not 14 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	10 855 000	11 355 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>10 855 000</b>	<b>11 355 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,242	Rörligt	4 680 000		500 000	4 180 000
Nordea	3,90	2009-08-26	4 680 000			4 680 000
Nordea	4,05	2011-08-26	1 995 000			1 995 000
			<b>11 355 000</b>		<b>500 000</b>	<b>10 855 000</b>

**Not 15 Övriga skulder, kortfristiga**

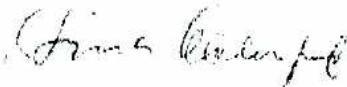
Övriga skulder till kunder, deposition	61 276	0
Redovisningskonto för moms	- 1 343	0
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	34 476
Avräkning LÅN	92 351	0
	<u>152 284</u>	<u>34 476</u>

2006-12-31 2005-12-31

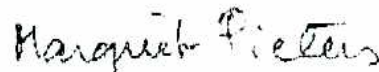
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	130 758	108 586
Upplupna elkostnader	4 471	14 006
Upplupna vattenavgifter	0	5 075
Upplupna värmekostnader	24 297	27 339
Upplupen kostnad städning	2 925	2 925
Upplupen kostnad fastighetskötsel	1 750	1 500
Upplupen kostnad sophantering	1 545	7 280
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	1 563	2 726
Upplupna revisionsarvodan	15 500	15 000
	182 809	184 437

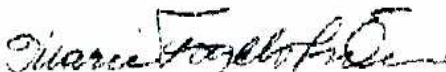
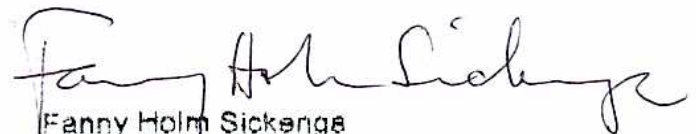
Stockholm 2007-04-23



Stina Kempe



Margriet Pieters

  
Marie Fogelström  
Fanny Holm Sickenge  
Torbjörn Hoeg  
Victoria Valdebenito

Min revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2007-05-02

Add Subtrect Revision AB

  
Börje Kraft  
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 2006. 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.

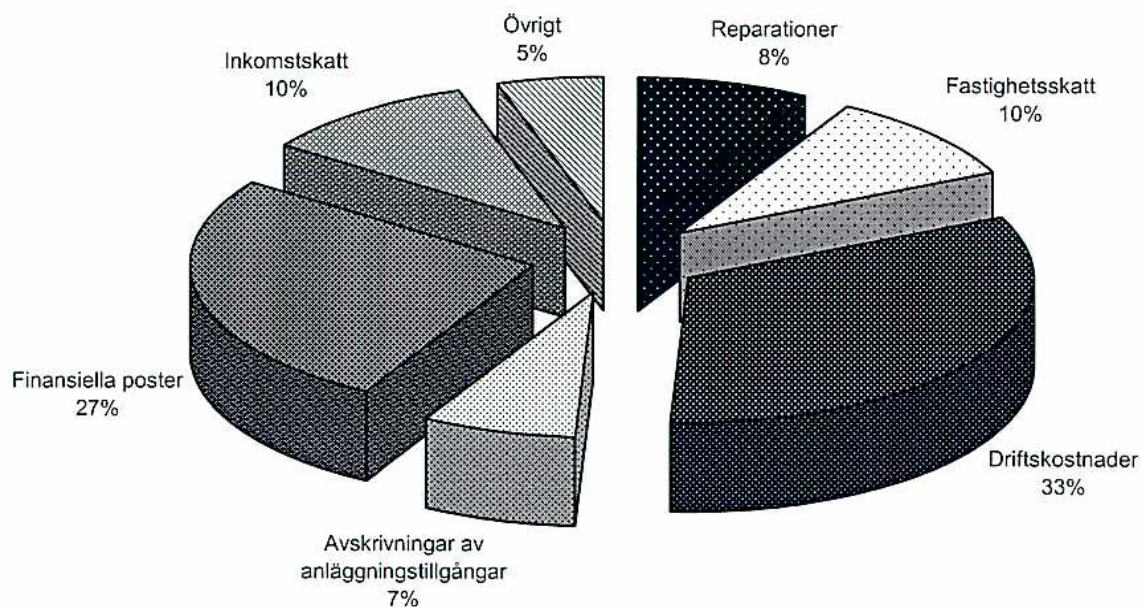
STOCKHOLM 2007-05-02



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	125 170	46 921
Planerat underhåll	0	- 11 199
Fastighetsskatt	158 343	158 512
Driftskostnader	515 611	494 763
Övriga kostnader	900	0
Personalkostnader	76 368	76 476
Avskrivningar av anläggningstillgångar	113 660	99 500
Finansiella poster	421 246	425 650
Inkomstskatt	163 163	146 829
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 411 297</b>	<b>1 290 622</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

**2006**

**2005**

**BOA (kvm):**

2071	2071
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	13
Arvode förvaltning	24	23
Kabel-TV	3	3
Arvode auktoriserad revisor	8	6
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	10	12
Städ	15	19
Obligatoriska besiktningar	3	3
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten, en återbäring har erhållits på ca 13 000:-	12	19
El	31	21
Uppvärmning	108	105
Sophantering	18	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>244</b>	<b>239</b>



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