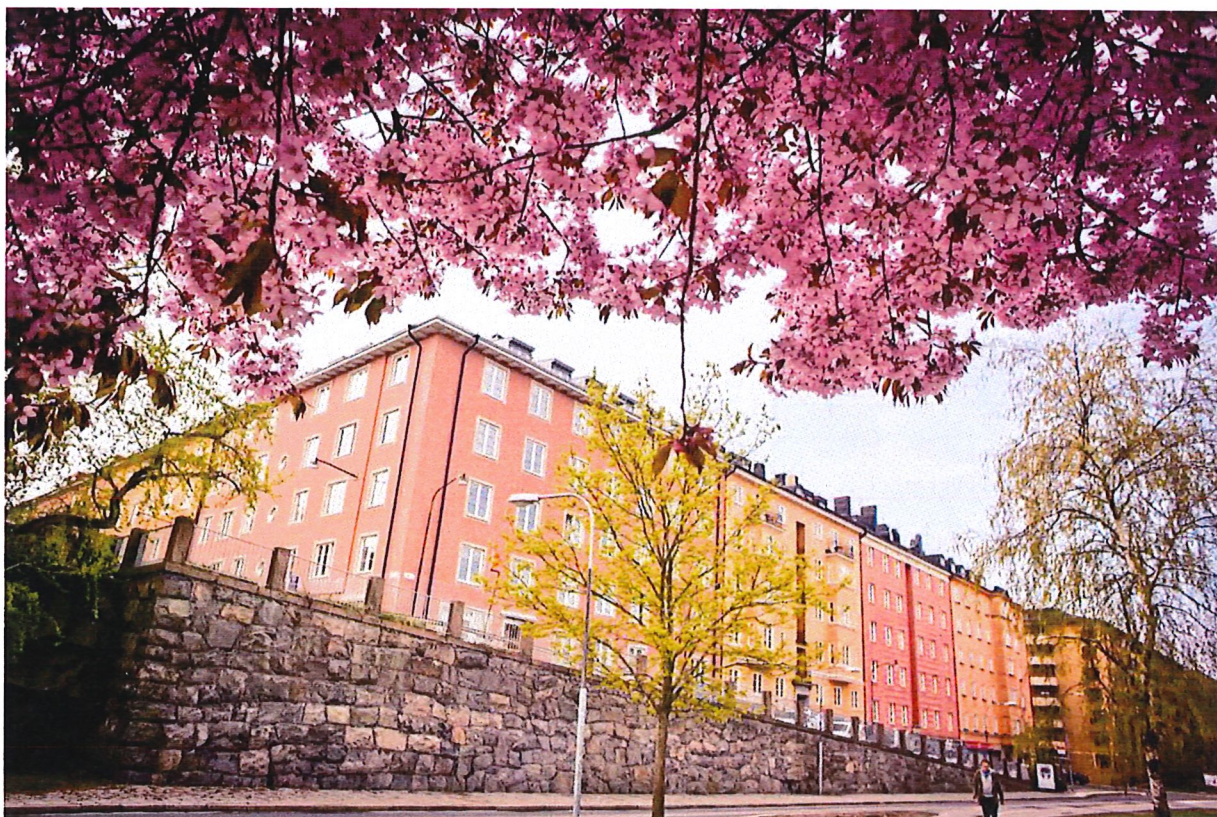

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kniven
Org nr: 769606-2384



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kniven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

År 2019 har styrelsen haft 20 protokollförda möten, och ordinarie stämma hölls den 22 maj. Föreningen har även genomfört två gemensamma städdagar, en i april och en i oktober, samt skickat ut tre stycken nyhetsbrev och två informationsnotiser.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 335% till 340%. I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler
1

Bostäder <i>hyresrätt</i>	147 m ²
Bostäder <i>bostadsrätt</i>	1 924 m ²
Total bostadsarea	2 071 m ²
Total lokalarea	91 m ²

Årets taxeringsvärde	76 048 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 331 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Ek. förening	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Bostadsrätterna	Intresseorganisation & hemsida
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel, städning & snöskottning
Energisparkonsult AB	Service undercentral
Stockholm Vatten AB	Hushållsavfall & dagvatten
Suez Recycling AB	Wellpapp, grovsopor och tidningsåtervinning
Kone AB	Serviceavtal hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Energikundservice AB	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. För verksamhetsåret har en avsättning på 244 tkr gjorts enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Service av tvättstuga	2018
Byte armaturer på entréplan	2018
Nytt portkodssystem	2018
Fönsterreovering	2016
Plåtbleck gatufasad	2016
Målning av balkongdörrar i trapphus	2016
Renovering av porten	2016
Stamspolning	2016
Service av tvättmaskiner, torktumlare & torkskåp	2016
Expansionskärl och styrventiler UC	2015
Fasadreovering	2011
Plåtbleck gårdsfasad	2011
Målning yttertak	2011
Målning trapphus	2003
Slipning marmorgolv	2002
Stambyte och badrum	1993-1994
Elstigar	1993-1994
Fönster	1993-1994
Yttertak	1993-1994

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga	141
Stamspolning	8



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
René Dekker	Ordförande
Olof Molin	Kassör
Ludwig Björkman	Ledamot
Johanna Rindeström Friman	Ledamot

I tur att avgå är ledamöterna René Dekker och Ludwig Björkman.

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Petter Kindlund	Auktoriserad revisor
Marie Fogelström	Lekmannarevisor

<u>Revisorssuppleanter</u>
Certe Revision AB

<u>Valberedning</u>
Tom Hedlund
Magnus Frid

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föregående år hade föreningen en hög kostnad (422 tkr) för taknocksrenovering, vilken var nödvändig för förbättring av luftspaltventilering efter att flera boende i vindslägenheter utfört takhöjningar. Utredningen kring vem som är ansvarig för denna kostnad fortsätter.

Under föregående år noterades en onaturlig variation i vattentemperaturen i huset, vilket också har fortsatt sporadiskt under 2019. Styrelsen har en pågående utredning angående detta, problemet är lokaliserat till stammen på en sida av huset och utredningen fortsätter om vad som behöver göras för att komma till rätta med problemet.

Två av föreningens lån hos Nordea har under året omförhandlats till lägre ränta.

Under året har matavfallssortering inletts i föreningen, detta kan leda till lägre kostnader för hämtning av hushållssopor samt är positivt för miljön då matavfallet omvandlas till biogas. Sorteringen av matavfall är frivillig för alla boende.

Stamspolning har utförts i vissa utsatta delar av huset.

Uppfräschning av tvättstugan i form av renovering av innertaket och nytt kakel på vägg mot gatan gjordes i december.

Rensning av ogräs och rengöring av stenplattorna på innergården har utförts av Fastighetshjälpen.

Nya utemöbler har köpts in till innergården.

ll

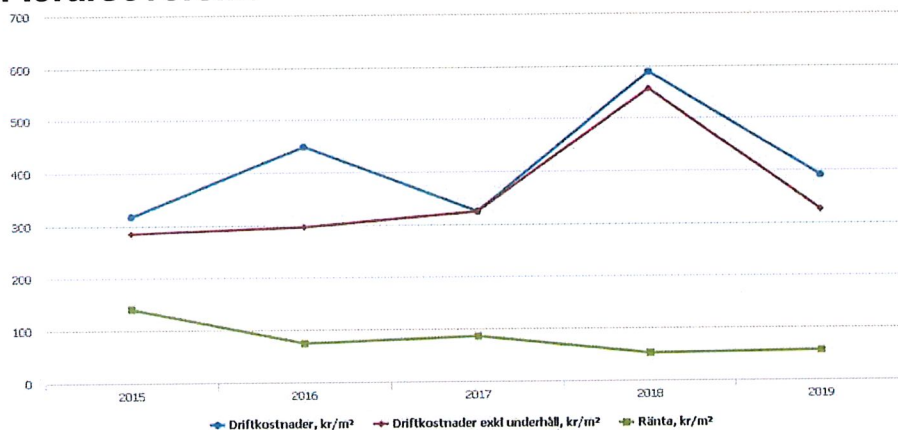
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2005-04-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 624	1 617	1 611	1 608	1 608
Resultat efter finansiella poster	200	-61	31	-82	175
Resultat exklusive avskrivningar	393	132	224	111	368
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	149	-107	49	-39	218
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	111	81	69	69
Balansomslutning	41 899	41 595	41 788	42 344	42 287
Soliditet %	82	82	82	81	81
Likviditet %	340	335	302	262	317
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	655	655	655	655
Driftkostnader, kr/m ²	401	589	324	449	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	332	556	324	296	284
Ränta, kr/m ²	50	52	86	74	140
Underhållsfond, kr/m ²	664	620	542	461	544
Lån, kr/m ²	3 134	3 167	3 207	3 373	3 410

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	1 340 124	1 075 447	-60 974
Disposition enl. årsstämmobeslut				-60 974	60 974
Reservering underhållsfond			244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-148 510	148 510	
Årets resultat					199 936
Vid årets slut	30 580 761	1 354 775	1 435 614	918 983	199 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 014 473
Årets resultat	199 936
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 510
Summa	1 118 919

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 118 919

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 624 005	1 617 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 705	152 799
Summa rörelseintäkter		1 642 710	1 769 823
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-865 959	-1 272 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 868	-172 998
Personalkostnader	Not 6	-98 565	-82 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 209	-193 209
Summa rörelsekostnader		-1 337 600	-1 721 440
Rörelseresultat		305 109	48 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 476	3 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 649	-113 044
Summa finansiella poster		-105 173	-109 357
Resultat efter finansiella poster		199 936	-60 974
Årets resultat		199 936	-60 974

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 638 232	39 831 441
Summa materiella anläggningstillgångar		39 638 232	39 831 441
Summa anläggningstillgångar		39 638 232	39 831 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		29 876	29 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 542	49 642
Summa kortfristiga fordringar		83 478	79 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 177 462	1 684 115
Summa kassa och bank		2 177 462	1 684 115
Summa omsättningstillgångar		2 260 940	1 763 693
Summa tillgångar		41 899 172	41 595 134

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 935 536	31 935 536	
Fond för yttre underhåll	1 435 614	1 340 124	
Summa bundet eget kapital	33 371 150	33 275 660	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	918 982	1 075 447	
Årets resultat	199 936	-60 974	
Summa fritt eget kapital	1 118 919	1 014 473	
Summa eget kapital	34 490 069	34 290 133	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 743 026	6 778 776
Summa långfristiga skulder		6 743 026	6 778 776
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 000	67 250
Leverantörsskulder		212 407	117 979
Skatteskulder		9 313	4 304
Övriga skulder		33 638	32 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 719	303 758
Summa kortfristiga skulder		666 078	526 225
Summa eget kapital och skulder		41 899 172	41 595 134

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tak & fasad	Linjär	40
Byggnader, fasad lgh 31	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 912
Hyror, bostäder	216 333	211 686
Hyror, lokaler	138 968	136 634
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	7 792	7 792
Summa nettoomsättning	1 624 005	1 617 024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv avgifter	9 588	9 588
Övriga ersättningar <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	8 817	9 767
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Försäkringsersättningar	0	69 230
Erhållet skadestånd från boende	0	61 160
Övriga rörelseintäkter	120	2 874
Summa övriga rörelseintäkter	18 705	152 799

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-148 510	-70 808
Reparationer	-50 492	-516 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 544	-58 094
Försäkringspremier	-34 083	-33 803
Kabel- och digital-TV	-8 474	-8 288
Serviceavtal	-5 921	0
Obligatoriska besiktningar	-5 214	16 262
Snö- och halkbekämpning	-13 033	-867
Förbrukningsinventarier	-13 827	-4 512
Vatten	-43 203	-52 470
Fastighetsel	-51 854	-57 320
Uppvärmning	-318 019	-368 541
Sophantering och återvinning	-40 919	-50 618
Förvaltningsarvode drift	-67 865	-66 532
Summa driftkostnader	-865 959	-1 272 438

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 711	-65 671
IT-kostnader	-47 684	-48 068
Arvode, yrkesrevisor	-21 737	-20 845
Övriga förvaltningskostnader	-4 629	-12 780
Kreditupplysningar	-448	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 965	-9 521
Medlems- och föreningsavgifter	-4 890	-4 800
Konsultarvoden	-10 313	-3 808
Bankkostnader	-1 906	-2 236
Advokat och rättegångskostnader	0	-4 819
Övriga externa kostnader	-10 625	0
Summa övriga externa kostnader	-179 908	-172 998

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Sociala kostnader	-23 565	-19 795
Summa personalkostnader	-98 565	-82 795

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-145 308	-145 308
Avskrivning Om- och tillbyggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Avskrivningar tillkommande utgifter – <i>standardförbättring tak & fasad</i>	-45 485	-45 485
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 209	-193 209

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 464	3 673
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 476	3 687

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-108 649	-113 044
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 649	-113 044

4

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättring tak & fasad	1 819 394	1 819 394
	42 132 773	42 132 773
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 132 773	42 132 773
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 920 540	-1 775 232
Byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-16 912	-14 496
Standardförbättring tak & fasad	-363 880	-318 395
	-2 301 332	-2 108 123
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-145 308	-145 308
Årets avskrivning byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Årets avskrivning tak & fasad	-45 485	-45 485
	-193 209	-193 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 494 541	-2 301 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 638 232	39 831 441
Varav		
Byggnader	26 450 888	26 596 196
Byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	77 315	79 731
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättring tak & fasad	1 410 029	1 455 514
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	56 800 000
Lokaler	2 048 000	1 531 000
	76 048 000	58 331 000
Totalt taxeringsvärde	76 048 000	58 331 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 784 000</i>	<i>25 525 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 264 000</i>	<i>32 806 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 374	32 752
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 168	4 890
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 542	49 642

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	351
Bankmedel	1 439 896	1 436 432
Transaktionskonto	737 567	247 332
Summa kassa och bank	2 177 462	1 684 115

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 775 026	6 846 026
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 000	-67 250
Långfristig skuld vid årets slut	6 743 026	6 778 776

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-09-18	2 469 390,00	-2 469 390,00	0,00	0,00
NORDEA		2019-10-23	1 222 900,00	-1 175 900,00	47 000,00	0,00
NORDEA	1,16%	2024-09-18	0,00	2 469 390,00	0,00	2 469 390,00
NORDEA	1,22%	2022-10-19	0,00	1 175 900,00	0,00	1 175 900,00
NORDEA	1,55%	2021-09-15	3 153 736,00	0,00	24 000,00	3 129 736,00
Summa			6 846 026,00	0,00	71 000,00	6 775 026,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	19 795
Upplupna räntekostnader	16 006	1 462
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 020	0
Upplupna elkostnader	8 131	5 208
Upplupna värmekostnader	35 319	45 668
Upplupna kostnader för renhållning	5 578	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 107
Upplupna styrelsearvoden	75 000	63 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 234	27 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 867	122 393
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378 719	303 758

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 378 000	19 378 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 8/4-2020

Ort och datum

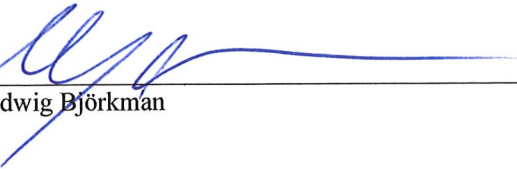


René Dekker

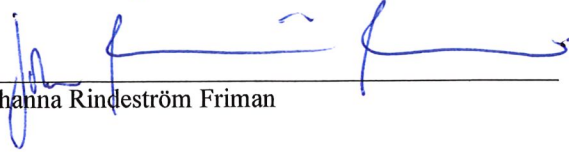
Göteborg 3/4-2020



Olof Molin



Ludwig Björkman



Johanna Rindeström Friman

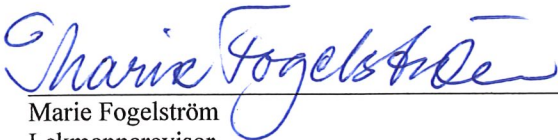
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-10

Certe Revision AB



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Marie Fogelström
Lekmannarevisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org.nr: 769606-2384

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2019.

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

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

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

Stockholm 2020-04-09



Marie Fogelström

Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

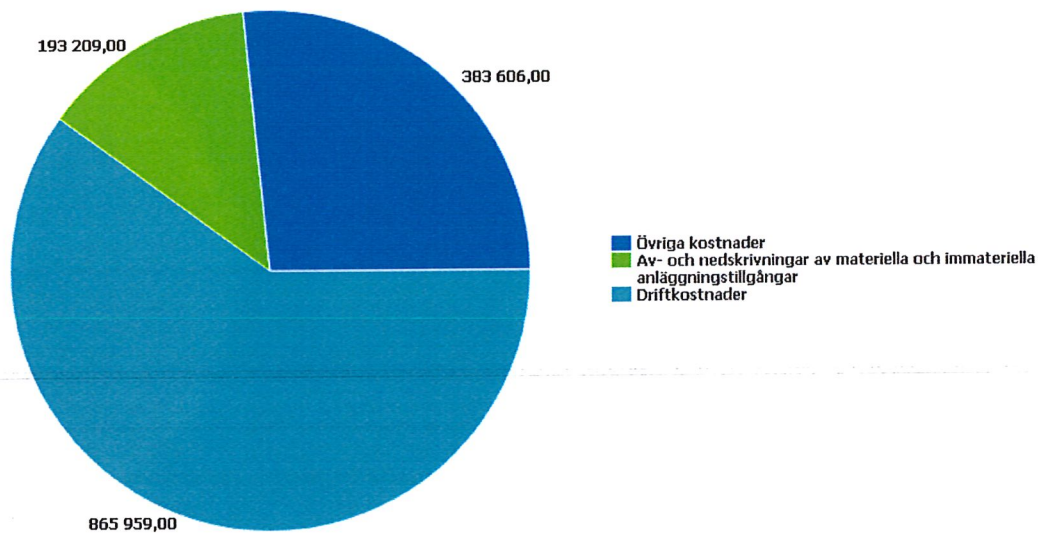
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	865 959	1 272 438
Övriga externa kostnader	179 868	172 998
Personalkostnader	98 565	82 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	193 209	193 209
Finansiella poster	105 173	109 357
Summa kostnader	1 442 773	1 830 797



BRF Kniven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kniven i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

