



Brf Kniven
Org nr 769606-2384
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kniven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

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

I tur att avgå är: Gunnar Hedeén, Marie Fogelström, Anna Ponten-Engelhardt.

Ordinarie revisor

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add Subtract Revision AB		

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Stina Kempe
Victoria Valdebenito

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	40 577 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 577 000 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 81 538 kr och planerat underhåll för 31 719 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar inte på något större underhållsbehov. Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2008 avsätts 121 731 kr.

Under 2009 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 2008. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

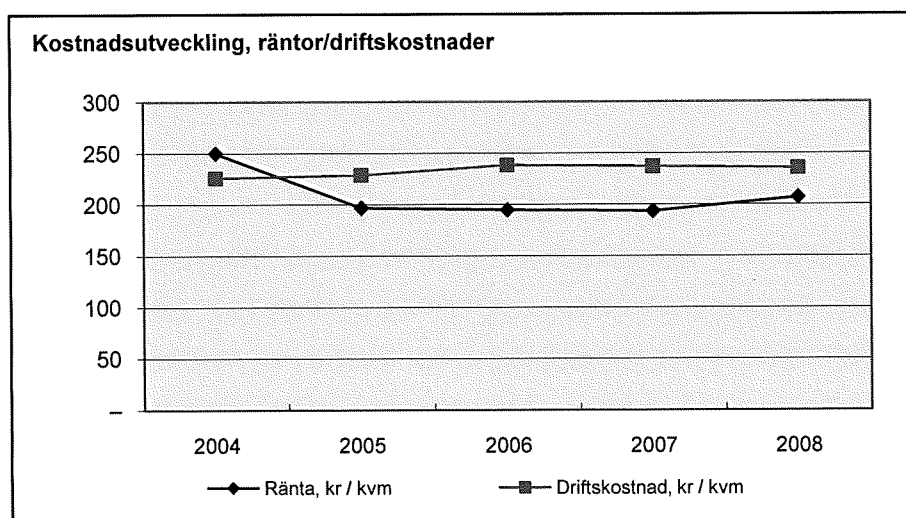
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	1 548	1 564	1 557	1 544	1 520
Årets resultat	292	238	40	112	- 72
Resultat efter fondförändringar	202	131	- 24	187	- 70
Balansomslutning	41 107	41 377	41 365	41 792	41 551
Soliditet %	74%	73%	73%	72%	72%
Likviditet %	314%	176%	298%	388%	428%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	655	652	642
Driftskostnad, kr / kvm	236	237	238	229	226
Ränta, kr / kvm	207	194	195	197	250
Underhållsfond, kr / kvm	186	145	95	65	31
Lån, kr / kvm	4 717	4 985	5 021	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 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 3 st).

Avtal

Föreningen har 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	184 336
Årets resultat före fondförändring	291 521
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-121 731
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 719
Summa överskott	<u>385 845</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	385 845
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 573 312	1 563 639
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 25 494	0
		<u>1 547 818</u>	<u>1 563 639</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 81 538	- 48 634
Planerat underhåll	4	- 31 719	- 14 422
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		- 48 030	- 132 030
Driftskostnader	5	- 509 818	- 512 694
Övriga kostnader	6	- 1 399	- 5 355
Personalkostnader		- 79 452	- 77 952
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 127 950	- 127 950
		<u>- 879 906</u>	<u>- 919 037</u>
Rörelseresultat		667 912	644 603
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		67 377	0
Ränteintäkter	8	30 108	16 701
Räntekostnader	9	- 447 707	- 418 610
		<u>- 350 222</u>	<u>- 401 909</u>
Resultat efter finansiella poster		317 690	242 693
Inkomstskatt		- 26 169	- 4 469
Årets resultat		<u>291 521</u>	<u>238 224</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 121 731	- 121 689
lanspråktagande av underhållsfond		31 719	14 422
Förändring av underhållsfond		<u>- 90 012</u>	<u>- 107 267</u>
Resultat efter fondförändring		201 509	130 957

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	39 425 861	39 525 361
Maskiner och inventarier	11	71 190	99 640
		<u>39 497 051</u>	<u>39 625 001</u>
Summa anläggningstillgångar		39 497 051	39 625 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 622	0
Kundfordringar		0	500
Skattefordringar	12	247 756	179 104
Momsfordran	13	4 068	6 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 104	20 107
		<u>294 550</u>	<u>206 112</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	500 000	500 000
Värdepapper	16	294 502	727 125
		<u>794 502</u>	<u>1 227 125</u>
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		520 702	318 759
Summa omsättningstillgångar		1 609 755	1 751 996
SUMMA TILLGÅNGAR		41 106 806	41 376 997

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		402 493	312 481
		<u>30 088 029</u>	<u>29 998 017</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		184 336	53 379
Årets resultat		291 521	238 224
Avsättning till underhållsfond		- 121 731	- 121 689
Ianspråktagande av underhållsfond		31 719	14 422
		<u>385 845</u>	<u>184 336</u>
Summa eget kapital		30 473 875	30 182 353
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	10 121 000	10 199 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		78 000	578 000
Leverantörsskulder		47 578	60 993
Övriga skulder, kortfristiga	20	196 628	190 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	189 725	166 044
		<u>511 931</u>	<u>995 644</u>
Summa skulder		10 632 931	11 194 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 106 806	41 376 997
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. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 223 388	1 223 388
Hyror, bostäder	247 949	240 733
Hyror, lokaler	101 975	99 518
	<hr/> 1 573 312	<hr/> 1 563 639
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Rabatter, lokal	- 25 494	0
	<hr/> - 25 494	<hr/> 0
Not 3 Reparationer		
Bostäder	0	900
Lokaler	47 946	0
Tvättstugor	0	259
Gemensamma utrymmen	518	12 573
Värme	13 877	2 150
Elinstallationer	4 313	0
Hissar	6 402	12 863
Övriga installationer	500	357
Huskropp	0	700
Gårdar och grönanläggningar	1 046	1 411
Vandalisering	6 937	17 421
	<hr/> 81 538	<hr/> 48 634
Not 4 Planerat underhåll		
VA/Sanitet, stamspolning	31 719	0
Värme, ny cirkulationspump	0	14 422
	<hr/> 31 719	<hr/> 14 422
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	17 791	17 051
Arvode förvaltning	51 226	50 472
Kabel-TV	7 287	7 160
Revisionsarvode, externt	16 138	17 298
Övriga förvaltningskostnader	2 564	3 217
Fastighetsskötsel	28 643	22 125
Städ	30 403	31 607
Obligatoriska besiktningar	6 683	5 667
Förbrukningsmateriel	3 789	5 843
Vatten	37 180	36 816
El	60 009	48 739
Uppvärmning	217 294	223 973
Sophantering	30 810	42 725
	<hr/> 509 818	<hr/> 512 694

	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	375	0
Köpta tjänster, hemsida	1 024	900
Konsultarvoden	0	3 125
Övriga externa kostnader, ritningar	0	1 330
	1 399	5 355
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Maskiner och inventarier	28 450	28 450
	127 950	127 950
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 603	1 649
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 213	14 990
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	268	60
Övriga ränteintäkter	4 024	2
	30 108	16 701
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	447 707	417 944
Övriga finansiella kostnader	0	666
	447 707	418 610
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 422 361	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	40 122 361	40 122 361
Summa anskaffningsvärden	40 122 361	40 122 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 597 000	- 497 500
	- 597 000	- 497 500
Årets avskrivning byggnader	- 99 500	- 99 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 696 500	- 597 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 425 861	39 525 361

	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	39 600 000	39 600 000
lokaler	977 000	977 000
Totalt taxeringsvärde	40 577 000	40 577 000
varav byggnader	23 250 000	23 250 000
 Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	142 250	70 800
	142 250	70 800
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	71 450
	0	71 450
 Summa anskaffningsvärden	142 250	142 250
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 42 610	- 14 160
	- 42 610	- 14 160
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 28 450	- 28 450
	- 28 450	- 28 450
 Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 71 060	- 42 610
 Restvärde enligt plan vid årets slut	71 190	99 640
 Not 12 Skattefordringar		
Skattefordringar	243 375	142 176
Skattekonto	4 381	36 928
	247 756	179 104
 Not 13 Övriga fordringar		
Momsfordringar	4 068	6 401
	4 068	6 401
 Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald vattenavgift	3 079	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 912	1 838
Upplupna ränteintäkter	5 296	1 161
Fastighetsförsäkring	19 817	17 108
	30 104	20 107

2008-12-31 2007-12-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 500 000 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	4,65	2009-01-09

Not 16 Värdepapper

Nordea Likviditetsinvest

Antal andelar: 2 464,9575 Marknadsvärde: 351 144 Anskaffn.värde: 294 502

Värdepapper	294 502	727 125
	<u>294 502</u>	<u>727 125</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa

Avräkning med Swedbank 1 310 46

	519 393	318 713
	<u>520 702</u>	<u>318 759</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	29 685 536	312 481	184 336
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 90 012
Avsättning till underhållsfond		121 731	
Uttag ur underhållsfond		- 31 719	
Årets resultat			291 521
Vid årets slut	29 685 536	402 493	385 845

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån 10 199 000 10 777 000

Avgår nästa års amortering - 78 000 - 578 000

Skuld vid årets slut 10 121 000 10 199 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,90	2009-08-26	4 633 200		46 800	4 586 400
Nordea	4,05	2011-08-26	1 963 800		31 200	1 932 600
Nordea	3,897	Rörligt	4 180 000		500 000	3 680 000
			10 777 000		578 000	10 199 000

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder, deposition 61 276 61 276

Avräkning LÅN 135 352 129 331

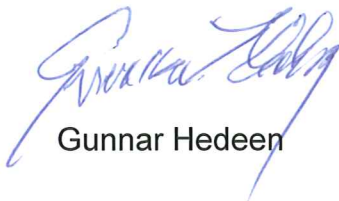
	<u>196 628</u>	<u>190 607</u>
--	----------------	----------------

2008-12-31 2007-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	5 277	5 013
Upplupna värmekostnader	27 499	26 394
Upplupna kostnader för renhållning	550	999
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupen kostnad städning	2 925	2 925
Faktura tillhörande verksamhetsåret	2 950	0
Förutbetalda hyror och avgifter	133 524	113 713
	<hr/>	<hr/>
	189 725	166 044

Stockholm 2009-0302



Gunnar Hedeén



Marie Fogelström



Margriet Pieters



Torbjörn Höeg



Anna Ponten-Engelhardt



Fanny Holm Sickenga

Min revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2009-03-25

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 2008. 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 revisions sed. 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.

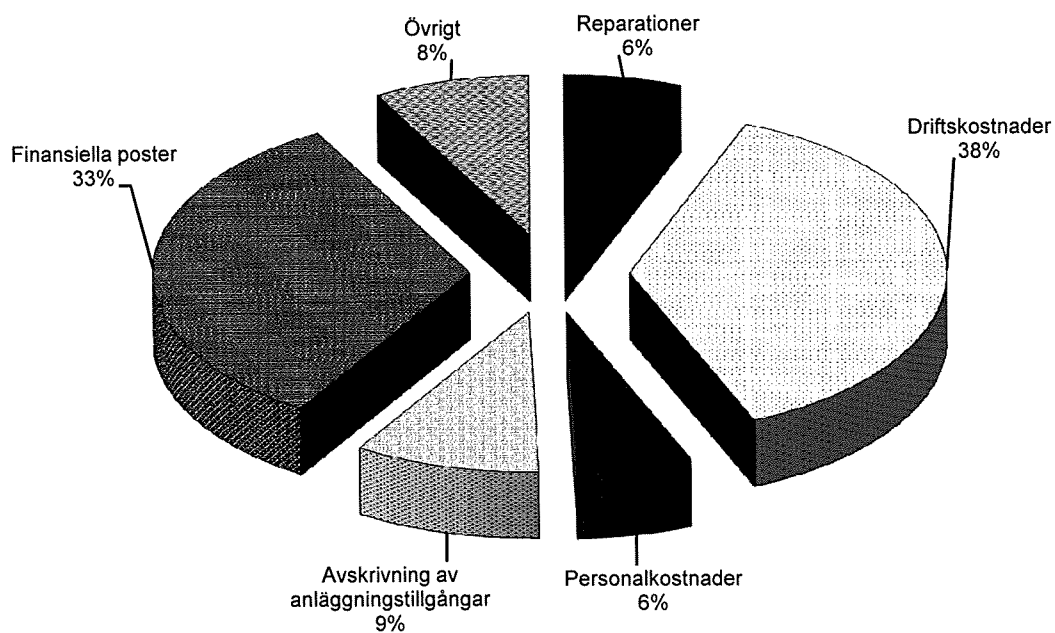
STOCKHOLM 2009-03-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	81 538	48 634
Planerat underhåll	31 719	14 422
Fastighetsavgift	48 030	132 030
Driftskostnader	509 818	512 694
Övriga kostnader	1 399	5 355
Personalkostnader	79 452	77 952
Avskrivning av anläggningstillgångar	127 950	127 950
Finansiella poster	447 707	418 610
Inkomstskatt	26 169	4 469
Summa kostnader	1 353 782	1 342 116



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

2071	2071
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	25	24
Kabel-TV	4	3
Revisionsarvode, externt	8	8
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetsskötsel	14	11
Städ	15	15
Obligatoriska besiktningar	3	3
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	18	18
El	29	24
Uppvärmning	105	108
Sophantering	15	21
Summa driftskostnader	246	248

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

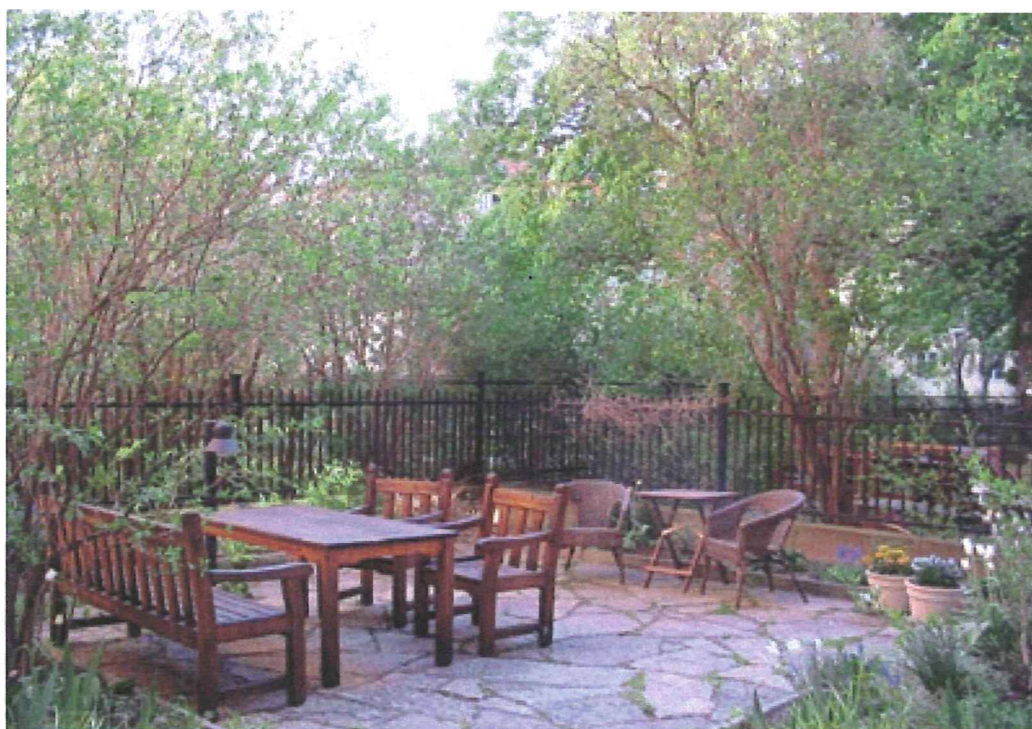
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 Kniven:s 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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

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