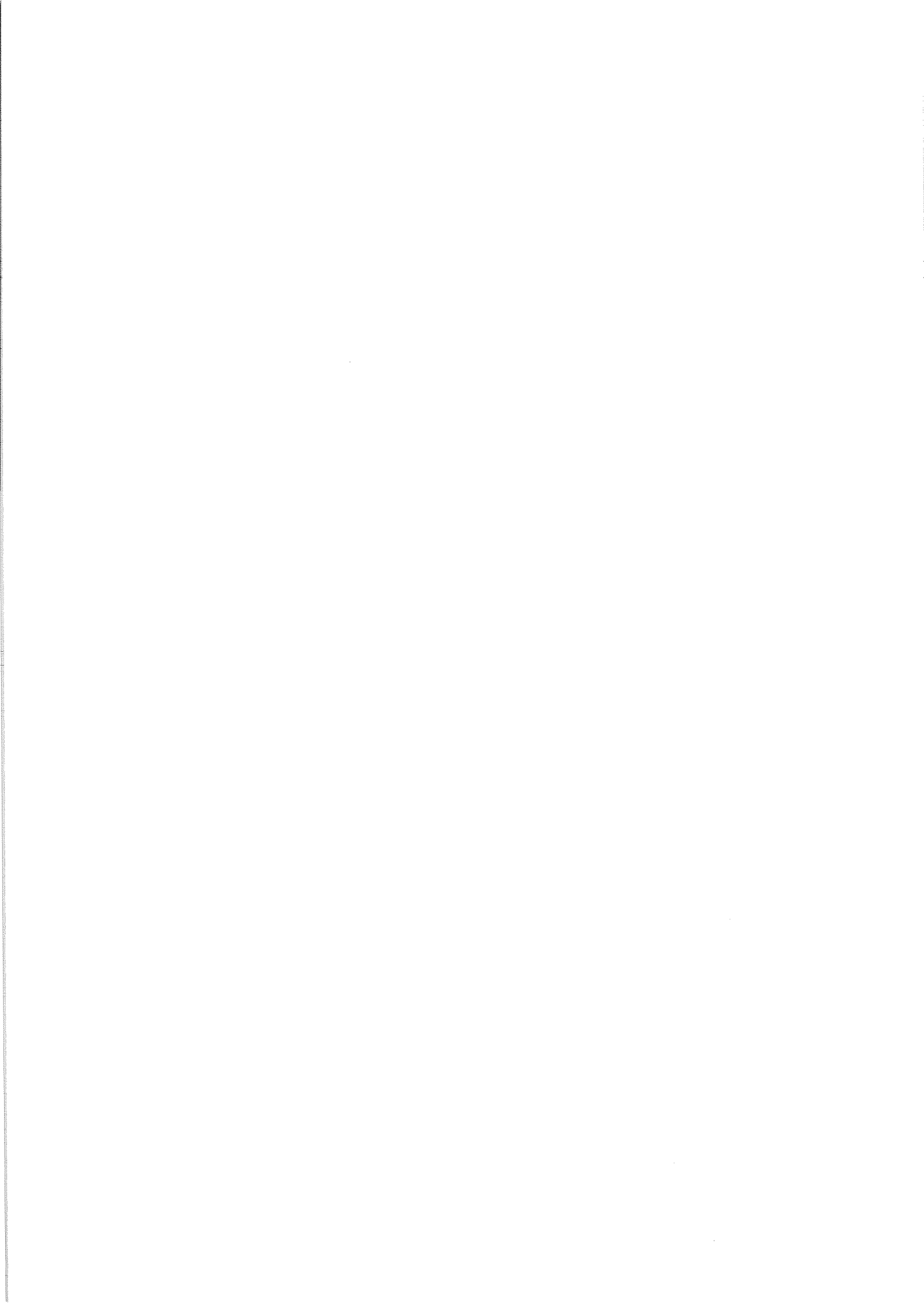

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2020 har styrelsen haft 16 protokollförda möten, och ordinarie stämma hölls den 3:e juni. Föreningen har normalt två städdagar per år (april & oktober) som för 2020 tyvärr ställdes in på grund av Coronapandemin. Föreningen har skickat ut 3 nyhetsbrev under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339% till 71%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 339% till 561%.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 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 hyresrätt	147 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 924 m ²
Total bostadsarea	2 071 m ²
Total lokalarea	91 m ²

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Bostadsrätterna	Intresseorganisation & hemsida
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel & städning
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Snöskottning
Energisparkonsult AB	Service undercentral
Stockholm Vatten AB	Hushållsavfall & dagvatten
Suez Recycling	Wellpapp, grovsopor samt tidningsåtervinning
Kone	Serviceavtal hissar
ComHem	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 74 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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. *MM*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga	2019
Service av tvättstuga	2018
Byte armaturer på entréplan	2018
Nytt portkodssystem	2018
Fönsterrenovering	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
Fasadrenovering	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
Stamspolning	11 <i>ANA</i>

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>
Olof Molin	Ordförande
Agneta Rääf	Kassör
Johanna Rindeström Friman	Ledamot
Maria Rådlund	Ledamot

I tur att avgå är ledamöterna Olof Molin och Johanna Rindeström Friman.

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Andrea Westin Asp	Auktoriserad revisor
Marie Fogelström	Lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Certe Revision AB

Valberedning

Ludwig Björkman
Viktor Zetterberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen hade 2019 en hög kostnad (422 tkr) för tacknocksrenovering. Utredningar har visat att de förhöjda innertaken i vindslägenheterna har orsakat den bristande ventilation som föranledde renoveringen. Föreningen har fått viss ersättning från lägenhetsinnehavare som höjt innertaket men har beslutat att inte gå vidare med en process gällande de lägenheter där lägenhetsinnehavaren som utfört takhöjningen inte längre bor kvar i huset. Anledningen till beslutet är att den potentiella kostnaden för att driva en sådan process inte står i proportion till den potentiella vinningen.

Problem med oregelbunden vattentemperatur som upplevdes under 2019 har delvis fortsatt under 2020. Problemet är särskilt stort under sommarmånaderna, och då styrelsen inte kunde lokalisera problemet under sommaren 2020 har arbetet med detta pausats till våren/sommaren 2021.

Stampolning har genomförts i delar av huset.

Energideklaration är upprättad i januari 2020, energideklarationen ska upprättas vart tionde år.

Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad (december).

Lokalhyresgästerna har fått rabatterad hyra med 19 450 kr med anledning av Coronapandemin.

Omläggning av avskrivningstiden för fastigheten har gjorts, från 200 till 120 år i enlighet med nu gällande praxis och god redovisningssed, vilket beloppsmässigt har påverkat avskrivningarna.

Medlemsinformation

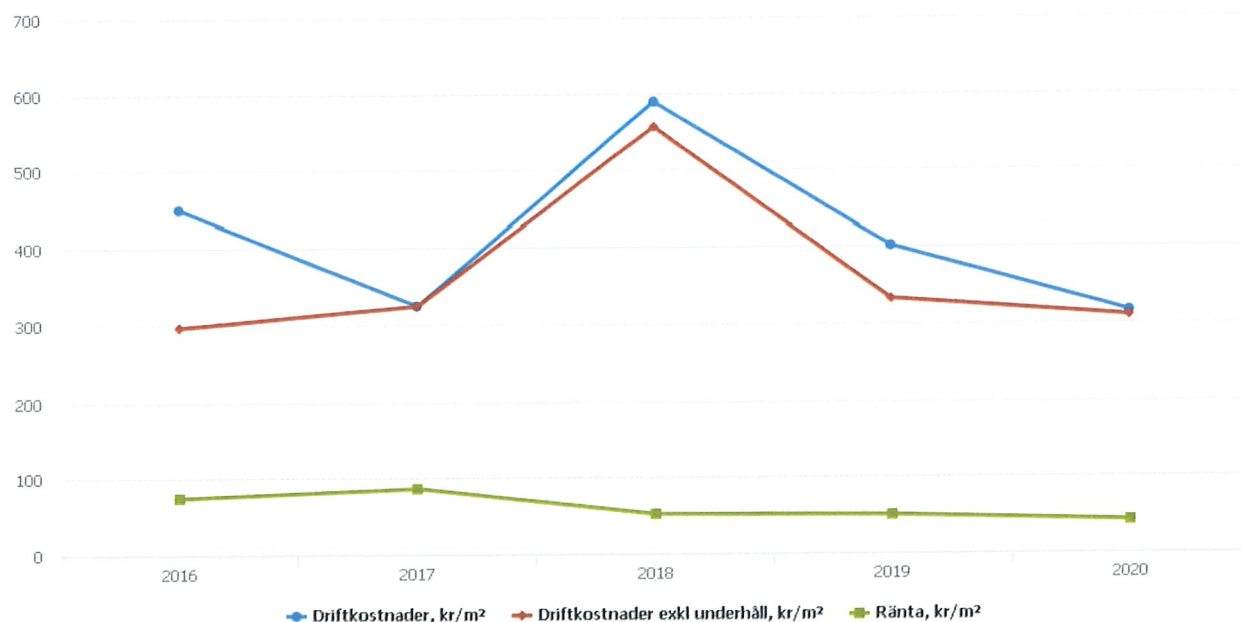
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

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 2020 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 503	1 624	1 617	1 611	1 608
Resultat efter finansiella poster	187	200	-61	31	-82
Resultat exklusive avskrivningar	492	393	132	224	111
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	248	149	-107	49	-39
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	113	111	81	69
Balansomslutning	41 832	41 899	41 595	41 788	42 344
Soliditet %	83	82	82	82	81
Likviditet %	71	340	335	302	262
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	655	655	655	655
Driftkostnader, kr/m ²	315	401	589	324	449
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	332	556	324	296
Ränta, kr/m ²	42	50	52	86	74
Underhållsfond, kr/m ²	772	664	620	542	461
Lån, kr/m ²	3 115	3 134	3 167	3 207	3 373



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 delat på eget kapital plus skulder. *AW*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	1 435 614	918 982	199 936
Disposition enl. årsstämmobeslut				199 936	-199 936
Reservering underhållsfond			244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-11 181	11 181	
Årets resultat					187 022
Vid årets slut	30 580 761	1 354 775	1 668 433	886 099	187 022

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 118 919
Årets resultat	187 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 181
Summa	1 073 121

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 073 121

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

ANA

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 502 966	1 624 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 203	18 705
Summa rörelseintäkter		1 519 169	1 642 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-679 991	-865 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 671	-179 868
Personalkostnader	Not 6	-98 564	-98 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-304 616	-193 209
Summa rörelsekostnader		-1 243 842	-1 337 600
Rörelseresultat		275 327	305 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 036	3 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-91 341	-108 649
Summa finansiella poster		-88 305	-105 173
Resultat efter finansiella poster		187 022	199 936
Årets resultat		187 022	199 936

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 333 616	39 638 232
Summa materiella anläggningstillgångar		39 333 616	39 638 232
Summa anläggningstillgångar		39 333 616	39 638 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 308	60
Övriga fordringar		31 065	29 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	63 374	53 542
Summa kortfristiga fordringar		95 747	83 478
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 402 824	2 177 462
Summa kassa och bank		2 402 824	2 177 462
Summa omsättningstillgångar		2 498 572	2 260 940
Summa tillgångar		41 832 188	41 899 172

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 935 536	31 935 536	
Fond för yttre underhåll	1 668 433	1 435 614	
Summa bundet eget kapital	33 603 969	33 371 150	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	886 099	918 982	
Årets resultat	187 022	199 936	
Summa fritt eget kapital	1 073 121	1 118 919	
Summa eget kapital	34 677 090	34 490 069	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 645 290	6 743 026
Summa långfristiga skulder		3 645 290	6 743 026
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 097 736	32 000
Leverantörsskulder		44 835	212 407
Skatteskulder		14 587	9 313
Övriga skulder		30 415	33 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	322 234	378 719
Summa kortfristiga skulder		3 509 807	666 078
Summa eget kapital och skulder		41 832 188	41 899 172

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	120
Tak & fasad	Linjär	40
Byggnader, fasad lgh 31	Linjär	40

*Omläggning av avskrivningstiden för fastigheten har gjorts, från 200 till 120 år i enlighet med nu gällande praxis och god redovisningssed, vilket beloppsmässigt har påverkat avskrivningarna.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Arsavgifter, bostäder*	1 155 836	1 260 912
Hyror, bostäder	217 584	216 333
Hyror, lokaler	141 204	138 968
Rabatter	-19 450	0
Debiterad fastighetsskatt	7 792	7 792
Summa nettoomsättning	1 502 966	1 624 005

*Årsavgifter, bostäder är lägre 2020 än 2019 på grund av den avgiftsfria månaden under december som nämns i förvaltningsberättelsen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	9 588	9 588
Ovriga ersättningar	6 135	8 817
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	480	120
Summa övriga rörelseintäkter	16 203	18 705

Ant

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-11 181	-148 510
Reparationer	-74 094	-50 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 208	-64 544
Försäkringspremier	-33 374	-34 083
Kabel- och digital-TV	-8 590	-8 474
Serviceavtal	-4 059	-5 921
Obligatoriska besiktningar	-5 674	-5 214
Snö- och halkbekämpning	0	-13 033
Förbrukningsmaterial	-3 398	-13 827
Vatten	-53 701	-43 203
Fastighetsel	-46 917	-51 854
Uppvärmning	-266 868	-318 019
Sophantering och återvinning	-41 523	-40 919
Förvaltningsarvode drift	-64 403	-67 865
Summa driftskostnader	-679 991	-865 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 228	-67 711
IT-kostnader	-47 789	-47 684
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-21 737
Övriga förvaltningskostnader	-10 096	-4 629
Kreditupplysningar	0	-448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 258	-9 965
Medlems- och föreningsavgifter	-4 980	-4 890
Konsultarvoden	0	-10 313
Bankkostnader	-2 070	-1 866
Övriga externa kostnader	0	-10 625
Summa övriga externa kostnader	-160 671	-179 868

AWA

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-23 564	-23 565
Summa personalkostnader	-98 564	-98 565

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-256 715	-145 308
Avskrivning Om- och tillbyggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Avskrivningar tillkommande utgifter – <i>standardförbättring fasad & tak</i>	-45 485	-45 485
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-304 616	-193 209

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 036	3 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 036	3 476

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-91 061	-108 649
Övriga räntekostnader	-280	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-91 341	-108 649

AVA

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 065 848	-1 920 540
Byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-19 328	-16 912
Standardförbättring tak & fasad	-409 365	-363 880
	-2 494 541	-2 301 332
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-256 715	-145 308
Årets avskrivning byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	-2 416	-2 416
Årets avskrivning tak & fasad	-45 485	-45 485
	-304 616	-193 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 799 157	-2 494 541
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 333 616	39 638 232
Varav		
Byggnader	26 194 173	26 450 888
Byggnader – <i>balkong lgh 31</i>	74 899	77 315
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättring tak & fasad	1 364 544	1 410 029
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	2 048 000	2 048 000
Totalt taxeringsvärde	76 048 000	76 048 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 784 000</i>	<i>29 784 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 264 000</i>	<i>46 264 000</i>

ant

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 130	33 374
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 154	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 090	20 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 374	53 542

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 442 932	1 439 896
Transaktionskonto	959 892	737 567
Summa kassa och bank	2 402 824	2 177 462


Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 743 026	6 775 026
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 097 736	-32 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 645 290	6 743 026

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,22%	2022-10-19	1 175 900,00	0,00	0,00	1 175 900,00
NORDEA	1,16%	2024-09-18	2 469 390,00	0,00	0,00	2 469 390,00
NORDEA	1,55%	2021-09-15	3 129 736,00	0,00	32 000,00	3 097 736,00
Summa			6 775 026,00	0,00	32 000,00	6 743 026,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed. 

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	23 565
Upplupna räntekostnader	3 744	16 006
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 254	15 020
Upplupna elkostnader	4 847	8 131
Upplupna vattenavgifter	8 958	0
Upplupna värmekostnader	32 635	35 319
Upplupna kostnader för renhållning	7 857	5 578
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	75 000	75 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 190	18 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 184	161 867
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 234	378 719

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 378 000	19 378 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

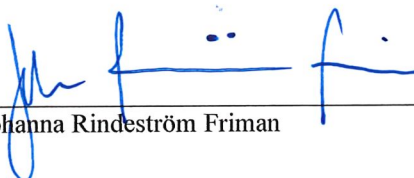


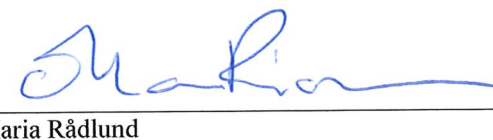
Styrelsens underskrifter

Stockholm 18/4-2021
Ort och datum


Olof Melin

 19/4.2021
Agneta Rääf


Johanna Rindeström Friman

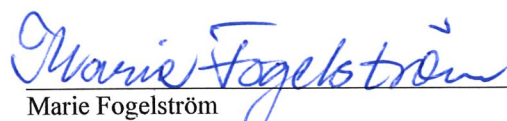

Maria Rådlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

Certe Revision AB


Andrea Westin Asp
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19


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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-10 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 revisions sed 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. Risken 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 2020 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 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.

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

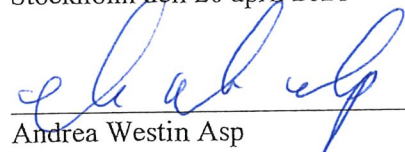
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 april 2021



Andrea Westin Asp
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 2020.

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.

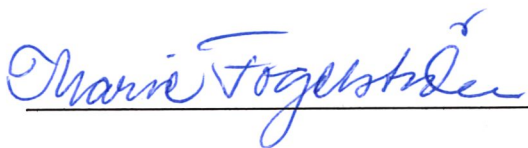
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 2021-04-19



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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.

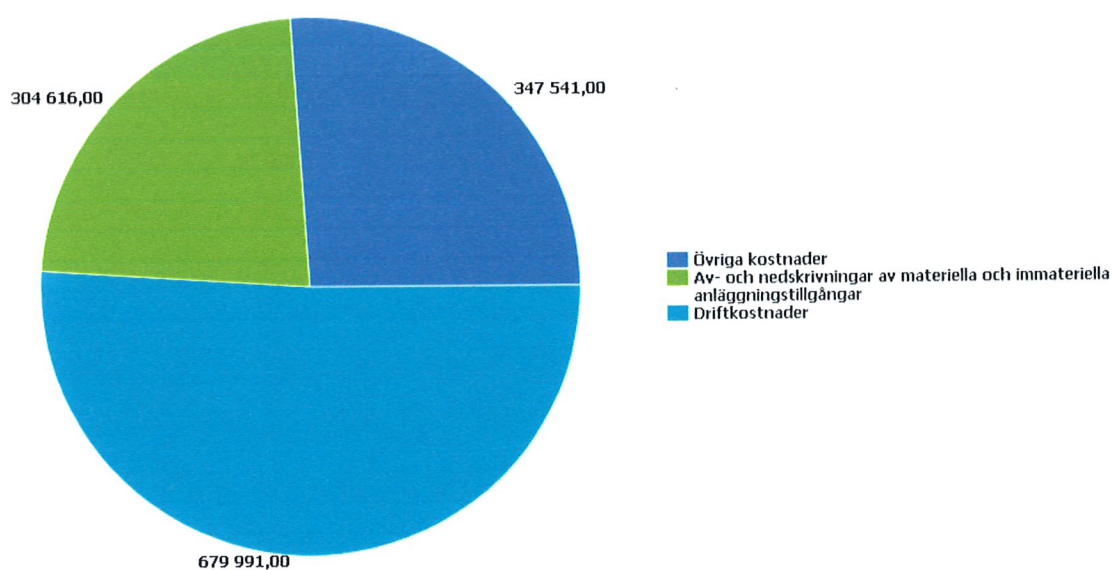
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	679 991	865 959
Övriga externa kostnader	160 671	179 868
Personalkostnader	98 564	98 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	304 616	193 209
Finansiella poster	88 305	105 173
Summa kostnader	1 332 147	1 442 773



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

