

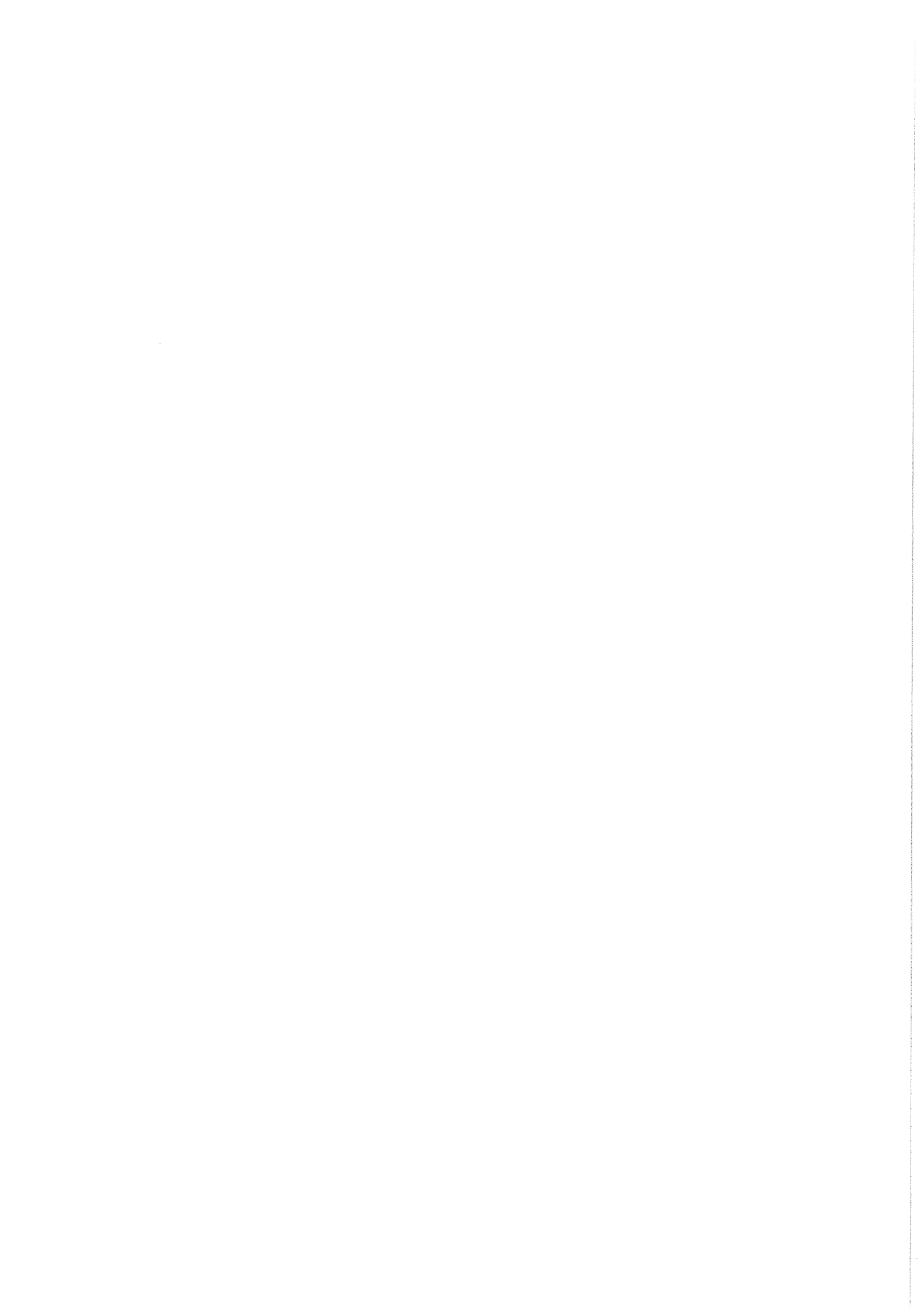
---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kniven  
Org nr: 769606-2384





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kniven får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fastigheten Kniven 25 (byggnad och mark) på Hallandsgatan 30 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1929 med 32 lägenheter varav 2 upplåtna med hyresrätt samt en lokal.

### Lägenhetsfördelning:

1-1,5 rok	2-2,5 rok	3,5 rok	Summa
9	18	5	32

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea: 2 071 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 91 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 58 331 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 331 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

## Tecknade avtal

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Löptid på avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Löpande
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring	Löpande
Bostadsrätterna	Intresseorganisation	Löpande
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel samt städning	Löpande
ANP Bygg & Transport AB	Snöskottning	Löpande
Energisparkonsult AB	Service undercentral	Löpande
Fortum	El	Löpande
Stockholm Vatten & Avlopp	Hushållsavfall	Löpande
IL Recycling	Wellpapp, grovsopor samt elektronik	Löpande
TÅV	Tidningsåtervinning	Löpande
Kone	Hiss	Löpande
Com Hem	Kabel-TV	Löpande
Ownit Bredband AB	Bredband	Löpande
Ballou	Hemsida	Löpande

## Styrelse och övriga funktioner

Efter den senaste stämman 2017-06-14 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
René Dekker	Ordförande	Stämman
Moa Hagelin	Ledamot	Stämman, <i>har flyttat från föreningen under året</i>
Karl Agestam	Ledamot	Stämman
Ludwig Björkman	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är René Dekker och Ludwig Björkman.

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		Stämman
<b>Revisorssuppleanter</b>		
Add & Subtract Revision AB		Stämman
<b>Valberedning</b>		
Tom Hedlund		Stämman
Magnus Fridh		Stämman

### Firmateckning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari tecknades ett nytt avtal med Fortum, Fjärrvärme Trygg.

Under januari tecknades även ett nytt avtal med vår nuvarande hyresgäst i lokalen. Det nya avtalet gäller treårsperioden 2018-01-01 – 2020-12-31.

I februari påbörjades arbetet med att ta fram nya stadgar, vilket är en direkt följd av att Lagen om ekonomiska föreningar ändrades den 1 juli 2016. Övergångsreglerna gäller t o m den 1 juli 2017.

I mars har en ny hemsida byggts för föreningen.

Ordinarie stämma i föreningen hölls 2017-05-09 och en extra stämma hölls i föreningen 2017-06-14. Styrelsen har haft 25 protokollförda möten. Föreningen har även genomfört två gemensamma städdagar, i april samt oktober.

Två lån hade omsättning under året, i september och oktober, och de omförhandlades med lägre ränta.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

### Årsavgift

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. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 609 kr/kvm/år.

### 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 57 tkr och inget planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För verksamhetsåret avsätts 175 tkr.

### Tidigare utfört underhåll

---

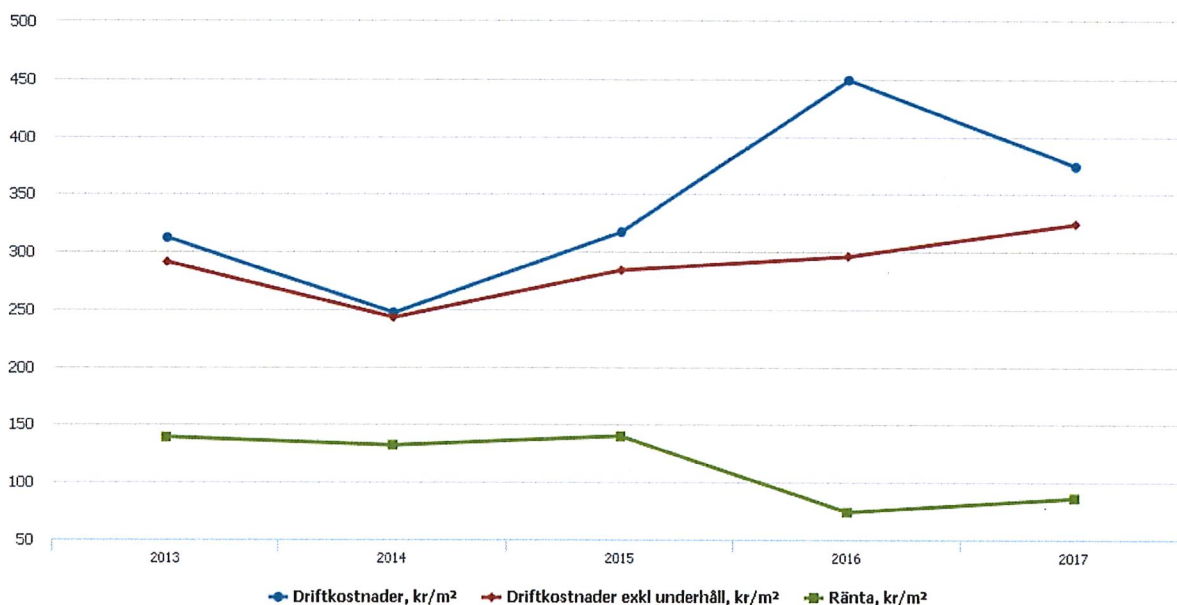
Fönsterreovering	2016
Plåtbleck Gatufasad	2016
Målning av balkongdörrar i trapphus	2016
Renovering av porten	2016
Stamspolning	2016
Service av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp	2016
Expansionskärl och styrventiler UC	2015
Fasadrenovering	2011
Plåtbleck gårdsfasad	2011
Målning yttertak	2011
Målning trapphus	2003
Slipning marmorgolv	2002
Stambyte och badrum	1993-1994
Elstigar	1993-1994
Fönster	1993-1994
Yttertak	1993-1994

## Ekonomisk översikt 2017

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 243 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen redovisar enligt K2-regelverket sedan 2014-01-01, vilket innebär att planerade underhåll kostnadsförs det år som åtgärden genomförs.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 262 % till 305 %.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 611	1 608	1 608	1 585	1 581
Resultat efter finansiella poster	50	-82	175	334	227
Resultat exklusive avskrivningar	243	111	368	528	375
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	68	-39	218	377	225
Avsättning till underhållsfond kr/m²	81	69	69	69	69
Balansomslutning	41 807	42 344	42 287	42 928	42 072
Soliditet %	82	81	81	80	81
Likviditet %	305	262	317	215	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	609	609	609	609	609
Driftkostnader, kr/m²	374	449	317	247	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	324	296	284	243	291
Ränta, kr/m²	86	74	140	132	139
Underhållsfond, kr/m²	573	461	544	508	443
Lån, kr/m²	3 207	3 373	3 410	3 546	3 574

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	996 939	1 469 172	-81 762
Disposition enl. årsstämmobeslut				-81 762	81 762
Reservering underhållsfond			174 993	-174 993	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					31 221
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 580 761</b>	<b>1 354 775</b>	<b>1 171 932</b>	<b>1 212 417</b>	<b>31 221</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 387 411
Årets resultat	31 221
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-174 993
<b>Summa</b>	<b>1 243 639</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 243 639**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 611 344	1 609 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 484	10 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 621 828</b>	<b>1 619 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-701 505	-969 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 415	-301 719
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 209	-193 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 408 981</b>	<b>-1 543 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>212 847</b>	<b>75 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 015	1 539
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-185 642	-159 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 627</b>	<b>-157 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 221</b>	<b>-81 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 221</b>	<b>-81 762</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	40 024 650	40 217 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 024 650</b>	<b>40 217 859</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 024 650</b>	<b>40 217 859</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		29 876	27 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 434	50 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 310</b>	<b>78 392</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 681 477	2 047 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 681 477</b>	<b>2 047 260</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 763 787</b>	<b>2 125 652</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>41 788 436</b>	<b>42 343 510</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 935 536	31 935 536	
Fond för yttre underhåll	1 171 932	996 939	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 107 468</b>	<b>32 932 475</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 212 418	1 469 172	
Årets resultat	31 221	-81 762	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 243 639</b>	<b>1 387 411</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 351 107</b>	<b>34 319 886</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 853 298	7 213 094
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 853 298</b>	<b>7 213 094</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	79 728	79 728
Leverantörsskulder		48 621	72 771
Skatteskulder		4 590	3 086
Övriga skulder		69 314	42 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	381 779	612 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>584 032</b>	<b>810 530</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>41 788 436</b>	<b>42 343 510</b>

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	145 308 kr/år	
Tak och fasad	Linjär	40	2050
Byggnader, balkong lgh 31	Linjär	40	2052

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 912
Hyror, bostäder	209 018	208 659
Hyror, lokaler	141 504	139 853
Debiterad fastighetsskatt-	-90	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 611 344</b>	<b>1 609 424</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
IT-avgifter	9 588	9 588
Övriga ersättningar	896	0
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 484</b>	<b>10 125</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	330 192
Reparationer	55 781	24 851
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	57 390	55 886
Försäkringspremier	32 897	29 801
Kabel- och digital-TV	8 204	8 112
Obligatoriska besiktningar	1 270	19 331
Snö- och halkbekämpning	510	12 403
Förbrukningsinventarier	3 781	6 211
Vatten	50 005	47 557
Fastighetsel	47 232	43 628
Uppvärmning	321 899	290 307
Sophantering och återvinning	47 679	41 548
Förvaltningsarvode drift	74 857	59 991
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>701 505</b>	<b>969 817</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	64 590	62 740
IT-kostnader	48 561	49 088
Arvode, yrkesrevisorer	19 508	18 994
Övriga förvaltningskostnader	6 169	7 891
Kreditupplysningar	120	675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	896	0
Kontorsmaterial	857	0
Telefon och porto	70	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Konsultarvoden	178 342	152 330
Bankkostnader	1 515	780
Advokat och rättegångskostnader	109 987	0
Övriga externa kostnader	0	4 421
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>435 415</b>	<b>301 719</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

#### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Byggnader	145 308	145 308
Om- och tillbyggnader (balkong lgh 31)	2 416	2 416
Tillkommande utgifter (standardförbättring tak och fasad)	45 485	45 485
<b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>193 209</b>	<b>193 209</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 003	1 322
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	35
Övriga ränteintäkter	12	182
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 015</b>	<b>1 539</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån*	185 642	159 253
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>185 642</b>	<b>159 253</b>

\*De bokförda räntekostnaderna är högre jämfört med 2016 på grund av en felaktig kreditering av upplupna intäkter 2015, något som blev ett följdfel året efter. De faktiska räntekostnaderna 2016 utan bokslutsbokningar var 216 333 kr.

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Tillkommande utgifter	1 819 394	1 819 394
	<b>42 132 773</b>	<b>42 132 773</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 132 773</b>	<b>42 132 773</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-1 642 004	-1 494 280
Tillkommande utgifter	-272 910	-225 009
	<b>- 1 914 914</b>	<b>- 1 719 289</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-145 308	-147 724
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 901	-47 901
	<b>- 193 209</b>	<b>- 195 625</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 2 108 123 - 1 914 914**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**40 024 650 40 217 859**

**Varav**

Byggnader	26 826 067	26 971 375
Mark	11 700 000	11 700 000
Tillkommande utgifter	1 498 583	1 546 484

**Taxeringsvärden**

Byggnader	25 525 000	25 525 000
Mark	32 806 000	32 806 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>58 331 000</b>	<b>58 331 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 674	31 690
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 085	2 050
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 114	12 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 561	4 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 434</b>	<b>50 540</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	298	593
Bankmedel, Nordea	427 885	427 885
Bankmedel, SBAB	1 004 875	1 000 871
Förvaltningskonto i Swedbank	248 419	617 911
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 681 477</b>	<b>2 047 260</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	6 933 026	7 292 822
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 728	-79 728
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 853 298</b>	<b>7 213 094</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,55 %		3 218 432,00	0,00	32 696,00	3 185 736,00
NORDEA	0,67%	2018-01-23	1 605 000,00	-1 269 900,00	335 100,00	1 269 900,00
NORDEA	2,20%	2019-09-18	2 469 390,00	0,00	0,00	2 469 390,00
<b>Summa</b>			<b>7 292 822,00</b>	<b>0,00</b>	<b>367 796,00</b>	<b>6 925 026,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 79 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	25 052	0
Upplupna driftskostnader	28 301	142 929
Upplupna elkostnader	0	4 841
Upplupna värmekostnader	42 526	40 443
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 160	152 330
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 388	174 276
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>381 779</b>	<b>612 171</b>

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

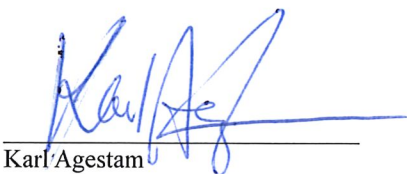
Stockholm 2018-04-15



René Dekker



Moa Hagelin



Karl Agestam



Ludwig Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17

Add & Subtract Revision AB



Börje Krafft  
Revisor

# 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 2017.

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 2017-12-31 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.

### *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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *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.

### *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

försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-04-17



---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

---

# 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 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

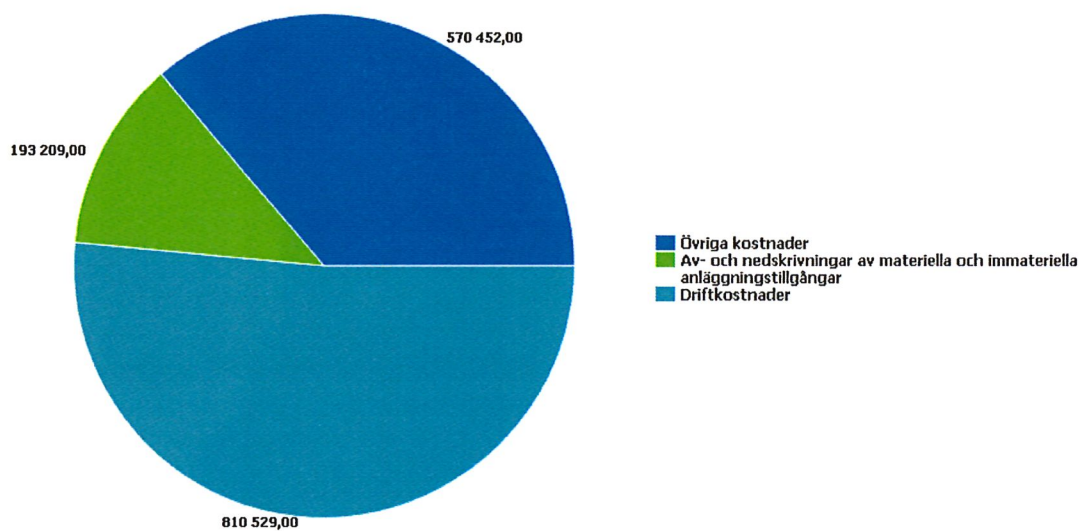
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	810 529	969 817
Övriga externa kostnader	309 973	301 719
Personalkostnader	78 852	78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	193 209	193 209
Finansiella poster	181 627	157 714
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 574 190</b>	<b>1 701 310</b>



---

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

