



Brf Kniven
Org nr 769606-2384
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §.
- 17) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
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 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Marie Fogelström	Ordförande	Stämman
Johan Herrström	Sekreterare	Stämman
Beryl Lickander	Ledamot	Stämman
Martin Herodes	Ledamot	Stämman
Peter Rose	Ledamot	Stämman
Torbjörn Höeg	Ledamot	Stämman
Robert Bongart (T o m 2011-06-26)	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Johan Herrström, Peter Rose och Torbjörn Höeg.

Ordinarie revisor

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Irene Wikström	Stämman
Tom Hedlund	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnad med 32 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hallandsgatan 30 i Stockholm. Av föreningens samtliga lägenheter är 30 st upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3,5 rok
9	18	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	2 071 kvm
Total lokalarea:	91 kvm
Årets taxeringsvärde	48 718 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 718 000 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 221 kr och planerat underhåll för 50 185 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2011 avsätts 146 154 kr.

Installationen av bredband, 100 Mbit, till lägenheterna och lokalen skedde under december 2010. Sedan januari 2011 har bredbandet varit i drift. Föreningen bekostar medlemmarnas bredbandsavgifter.

Stampsplning i fastighetens köks- och badrumsstammar har utförts under februari 2011.

Under 2011 har renovering av fasaden (gatu- och gårdssida), utvändig målning av fönsterkarmar samt våtblästring och målning av taket skett av RV Fasad och Bygg AB. Parallellt har tio balkonger/franska balkonger uppförts på gårdssidan av Alcons Balkongentreprenad AB. Porten har renoverats och nya siffror har inköpts och monterats.

Inköp av nya utemöbler till gården har under våren 2011 gjorts. Byte av en ventilationsfläkt på taket och en tryckstegringspump i källaren har skett. Brytskyddsförstärkning vid låsen på dörrarna mellan soprum/cykelrum och cykelrum/entré har monterats.

För kommande år ska översyn av fjärrvärmeanläggningen göras samt alternativ utredas. Brytskyddsförstärkningar på förrådsdörrarna i källaren samt service av maskiner och mangel i tvättstugan planeras.

Under hösten 2009 beviljades bygglov, förutom för de balkonger/franska balkonger som uppförts 2011, för två takterasser, lägenhet 61 och 65. Bygglovets förnyades hösten 2010. Byggnation av terasserna mot gårdssidan planeras för kommande år.

Miljö

Tillsyn och kontroll av fjärrvärmeanläggningen sker enligt avtal med Energisparkonsult två gånger per år. Fastigheten har i jämförelse med liknande jämförbara hus en låg energiförbrukning. För att ytterligare försöka sänka förbrukningen har Brf Kniven för andra året i rad anmält sig till "Värmetävlingen" som arrangeras av Fortum. Den förening som använder minst energi, jämfört med sin tidigare förbrukning, vinner. Information och tips på att spara energi har vidarebefordrats till föreningens medlemmar.

I grovsoprummet har en väggbokhylla monterats. Här kan de boende lämna böcker och mindre saker som kan återanvändas av någon granne.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2011. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

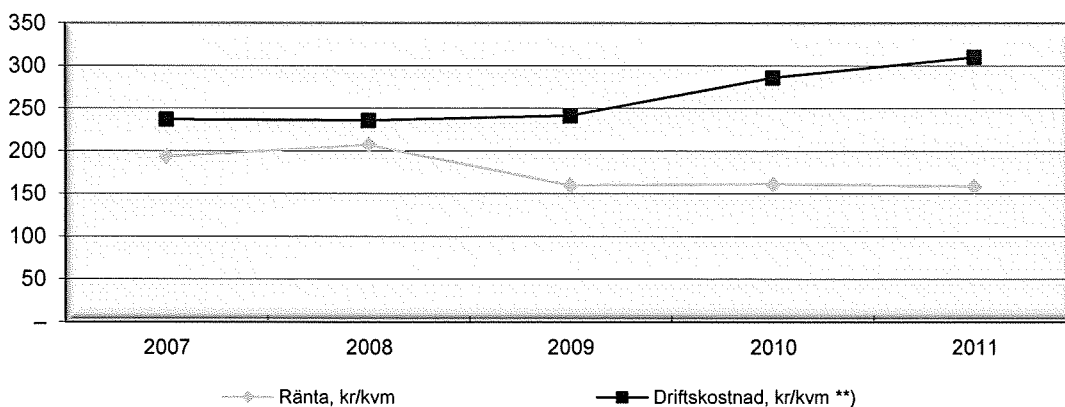
	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter *)	1 555	1432	1 571	1 548	1 564
Årets resultat	239	118	417	292	238
Resultat efter fondförändringar	143	- 3	295	202	131
Balansomslutning	41 998	41 727	41 400	41 107	41 377
Soliditet %	80%	80%	75%	74%	73%
Likviditet %	190%	568%	499%	314%	176%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	655	655	655	655	655
Driftskostnad, kr/kvm **)	310	286	241	236	237
Ränta, kr/kvm	159	161	160	207	194
Underhållsfond, kr/kvm	343	299	242	186	145
Lån, kr/kvm	3 733	3 747	4 687	4 717	4 985

*) Minskade intäkter 2010 pga avgiftsfri månad.

***) Ökade driftskostnader 2011 bl a pga tillkommande bredbandsavgifter.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2005 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Under 2010 erhöll Brf Knivens medlemmar en avgiftsfri månad.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
FSS Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Mickes fönsterputs o städ	Städning
Com hem	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Solstigen AB	Snöskottning
Energisparkonsult AB	
Bostadsrätterna (sbc)	

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	678 190
Årets resultat före fondförändring	238 790
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-146 154
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 185
Summa överskott	<u>821 010</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	821 010
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 554 739	1 432 060
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 85 221	- 48 068
Planerat underhåll	3	- 50 185	- 30 790
Fastighetsavgift/skatt		- 43 722	- 52 044
Driftskostnader	4	- 670 337	- 618 475
Övriga kostnader	5	- 3 689	- 5 460
Personalkostnader	6	- 81 040	- 91 994
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 159 275	- 127 950
		<u>-1 093 470</u>	<u>- 974 781</u>
Rörelseresultat		461 270	457 279
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	90 018	9 286
Räntekostnader och liknande poster		- 343 348	- 348 391
		<u>- 253 330</u>	<u>- 339 105</u>
Resultat efter finansiella poster		207 940	118 174
Inkomstskatt	9	30 850	0
Årets resultat		<u>238 790</u>	<u>118 174</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 146 154	- 146 154
lanspråktagande av underhållsfond		50 185	25 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 95 969</u>	<u>- 121 154</u>
Resultat efter fondförändring		142 821	- 2 980

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	41 093 851	39 321 236
Maskiner och inventarier	11	0	14 290
Pågående byggnation tak och fasad		0	133 568
		<u>41 093 851</u>	<u>39 469 094</u>
Summa anläggningstillgångar		41 093 851	39 469 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 801	6 551
Övriga fordringar	12	63 125	34 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 797	34 072
		<u>113 723</u>	<u>74 677</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	1 400 000
Värdepapper		0	294 502
		<u>0</u>	<u>1 694 502</u>
Kassa och bank			
Handkassa		2 189	1 787
Bankmedel, Nordea		338 934	214 062
Avräkning med Swedbank		449 541	273 024
		<u>790 663</u>	<u>488 873</u>
Summa omsättningstillgångar		904 386	2 258 053
SUMMA TILLGÅNGAR		41 998 237	41 727 146

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		30 580 761	30 580 761
Upplåtelseavgifter		1 354 775	1 354 775
Underhållsfond		741 347	645 378
		<u>32 676 883</u>	<u>32 580 914</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		678 190	681 170
Årets resultat		238 790	118 174
Avsättning till underhållsfond		- 146 154	- 146 154
Ianspråktagande av underhållsfond		50 185	25 000
		<u>821 010</u>	<u>678 190</u>
Summa eget kapital		33 497 894	33 259 104
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	8 023 500	8 070 300
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		46 800	31 200
Leverantörsskulder		57 684	43 670
Skatteskulder		9 768	58 554
Övriga kortfristiga skulder	16	123 557	45 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	239 035	219 000
		<u>476 843</u>	<u>397 742</u>
Summa skulder		8 500 343	8 468 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 998 237	41 727 146
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Tak och fasad	Rak	40	2050

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 **2010-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 145 241
Hyror, bostäder	188 576	182 387
Hyror, lokaler	105 251	104 432
	<hr/>	<hr/>
	1 554 739	1 432 060

Not 2 Reparationer

Bostäder	1 011	10 166
Vattenskador	1 388	0
Gemensamma utrymmen	3 115	3 538
Installationer	5 059	0
Vatten/Avlopp	21 851	3 959
Värme	7 639	3 776
Ventilation	11 651	0
Elinstallationer	9 976	14 283
Hissar	1 799	0
Övriga installationer	0	5 132
Huskropp	19 205	2 365
Gårdar och grönanläggningar	1 440	1 353
Vandalisering	1 088	3 497
	<hr/>	<hr/>
	85 221	48 068

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	0	5 790
VA/Sanitet, stamspolning	29 737	0
Bredband, fiber (krediterad)	- 25 000	25 000
Övriga installationer, anslutning fiber	10 000	0
Slipning o lackning port	18 000	0
Utemöbler	17 448	0
	<hr/>	<hr/>
	50 185	30 790

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	23 151	22 564
Arvode förvaltning	54 908	53 768
Kabel-TV	8 014	7 851
Bredbandsavgift	70 580	0
Juridiska kostnader	0	- 750
Revisionsarvode, externt	17 188	16 594
Övriga förvaltningskostnader	12 214	8 993
Fastighetsskötsel	38 353	35 599
Städ	31 919	31 655
Sotning	0	1 123
Obligatoriska besiktningar	6 369	16 801
Snöröjning	20 080	13 567
Förbrukningsmateriel	4 168	8 078
Vatten	39 629	37 108
El	55 970	64 048
Uppvärmning	248 702	261 892
Sophantering	39 093	39 584
	<hr/>	<hr/>
	670 337	618 475

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 350	250
Köpta tjänster, hemsida	0	1 050
Konsultarvoden	1 699	3 520
Bankkostnader	640	640
	<hr/>	<hr/>
	3 689	5 460

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	61 665	70 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	61 665	70 000
Sociala kostnader	19 375	21 994
	<hr/>	<hr/>
	81 040	91 994

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Standardförbättringar, tak och fasad	45 485	0
Maskiner och inventarier	14 290	28 450
	<hr/>	<hr/>
	159 275	127 950

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	511	333
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 313	7 726
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	25
Övriga ränteintäkter, Nordea	7 812	1 201
Kapitalvinst, Nordea Likviditetsinvest	70 382	0
	<hr/>	<hr/>
	90 018	9 286

	2011-12-31	2010-12-31
Not 9 Inkomstskatt		
Inkomstskatt, återförd skatt från ink år 2007 och 2008	- 30 850	0
	<u>- 30 850</u>	<u>0</u>
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	<u>40 216 736</u>	<u>40 122 361</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader, balkong lgh 31	98 206	0
Kostnader i samband med upplåtelse av bostadsrätt	0	94 375
Standardförbättringar, tak och fasad	1 819 394	0
	<u>1 917 600</u>	<u>94 375</u>
Summa anskaffningsvärden	42 134 336	40 216 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 895 500	- 796 000
	<u>- 895 500</u>	<u>- 796 000</u>
Årets avskrivning byggnader	- 99 500	- 99 500
Årets avskrivning standardförbättringar, tak och fasad	- 45 485	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 040 485	- 895 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 093 851	39 321 236
Varav		
Byggnader	27 619 942	27 526 861
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättringar, tak och fasad	1 773 909	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 600 000	47 600 000
Lokaler	1 118 000	1 118 000
Totalt taxeringsvärde	<u>48 718 000</u>	<u>48 718 000</u>
varav byggnader	25 082 000	25 082 000
Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	142 250	142 250
	<u>142 250</u>	<u>142 250</u>
Summa anskaffningsvärden	142 250	142 250

	2011-12-31	2010-12-31	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	- 127 960	- 99 510	
	<u>- 127 960</u>	<u>- 99 510</u>	
Årets avskrivningar			
Maskiner och inventarier	- 14 290	- 28 450	
	<u>- 14 290</u>	<u>- 28 450</u>	
Akkumulerade avskrivningar			
Maskiner och inventarier	142 250	127 960	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 142 250	- 127 960	
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	14 290	
Not 12 Övriga fordringar			
Skattekonto	34 160	34 054	
Andra kortfristiga fordringar	28 965	0	
	<u>63 125</u>	<u>34 054</u>	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald vattenavgift	0	1 895	
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 021	1 895	
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 144	0	
Förutbetald renhållning	0	3 406	
Förutbetalt avtal snöröjning	2 187	2 187	
Upplupna ränteintäkter	0	2 381	
Förutbetalda försäkringspremier	24 445	22 308	
	<u>46 797</u>	<u>34 072</u>	
Not 14 Eget kapital			
	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	31 935 536	645 378	678 190
Förändring av underhållsfond			- 95 969
Avsättning till underhållsfond		146 154	
Uttag ur underhållsfond		- 50 185	
Årets resultat			238 790
Vid årets slut	31 935 536	741 347	821 010
Not 15 Fastighetslån			
Fastighetslån	8 070 300	8 101 500	
Avgår nästa års amortering	- 46 800	- 31 200	
Skuld vid årets slut	8 023 500	8 070 300	

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,25%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	2011-12-31 Årets amort.	2010-12-31 Utg. skuld
Nordea	3,38	90 dgr	469 390		469 390
Nordea	3,74	Rörligt	1 870 200	31 200	1 839 000
Nordea	4,00	2014-09-17	2 469 390		2 469 390
Nordea	4,75	2017-09-20	3 292 520		3 292 520
			8 101 500	31 200	8 070 300

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, deposition	30 000	45 000
Redovisningskonto för moms	318	318
Avräkning LÅN	93 239	0
	123 557	45 318

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	4 555	6 191
Upplupna värmekostnader	32 503	37 852
Upplupna revisionsarvoden	17 200	17 000
Upplupna kostnader för renhållning	2 295	1 389
Upplupen kostnad städning	0	2 925
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	44 852	8 060
Förutbetalda hyror och avgifter	137 630	145 583
	239 035	219 000

Stockholm 2012-03-15



Marie Fogelström



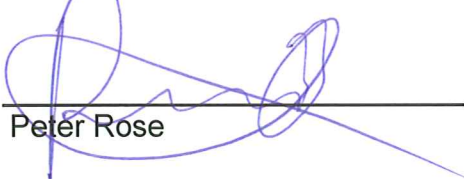
Johan Herrström




Beryl Lickänder



Martin Herodes



Peter Rose



Torbjörn Höeg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21-12



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

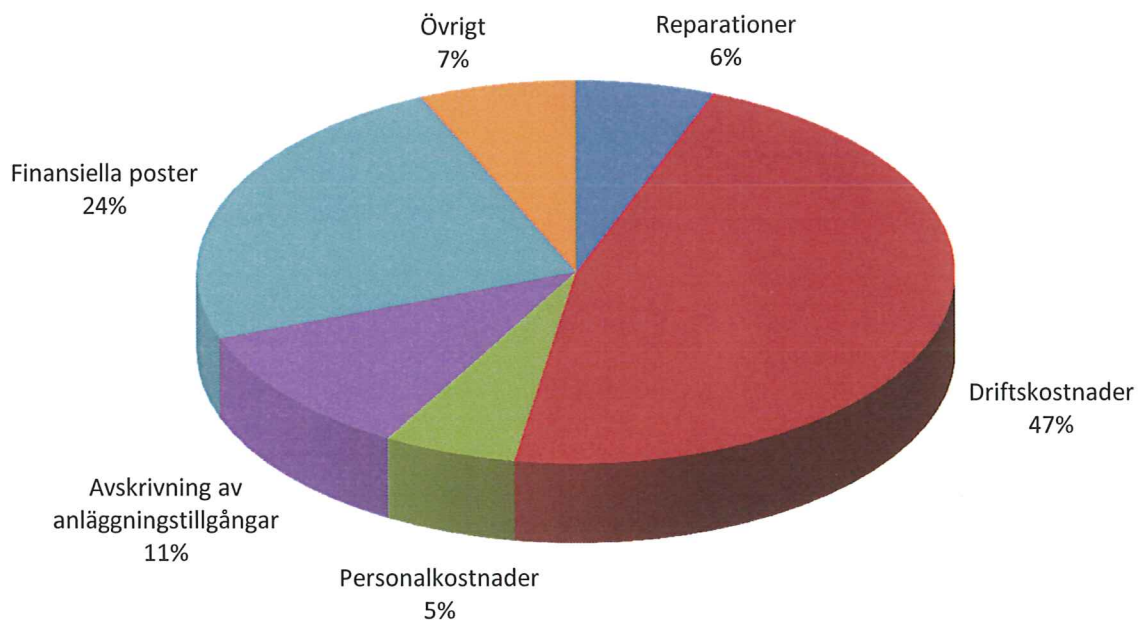
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2012-05-02

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	85 221	48 068
Planerat underhåll	50 185	30 790
Fastighetsavgift/skatt	43 722	52 044
Driftskostnader	670 337	618 475
Övriga kostnader	3 689	5 460
Personalkostnader	81 040	91 994
Avskrivning av anläggningstillgångar	159 275	127 950
Finansiella poster	343 348	348 391
Inkomstskatt	- 30 850	0
Summa kostnader	1 405 968	1 323 172



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

2071

2071

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	4	4
Bredbandsavgift	34	0
Revisionsarvode, externt	8	8
Övriga förvaltningskostnader	6	4
Fastighetsskötsel	19	17
Städ	15	15
Sotning	0	1
Obligatoriska besiktningar	3	8
Snöröjning	10	7
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	19	18
El	27	31
Uppvärmning	120	126
Sophantering	19	19
Summa driftskostnader	324	299

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 25% 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 styrelsen för Brf Kniven i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se