



Brf Kniven
Org nr 769606-2384
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

*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 innehåsa 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.

Riksbyggens 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
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	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 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Gunnar Hedeén, avflyttad	Ordförande, t o m juni -09	Stämman
Anna Pontén-Engelhardt	Ordförande, fr o m juli-09	Stämman
Marie Fogelström	Vice ordförande/kassör	Stämman
Margriet Pieters	Sekreterare	Stämman
Torbjörn Höeg	Ledamot	Stämman
Fanny Holm Sickenga	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Robert Bongart	Stämman
----------------	---------

I tur att avgå är ledamöterna Margriet Pieters, Torbjörn Höeg och Fanny Holm Sickenga samt suppleanten Robert Bongart.

Ordinarie revisor

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Stina Kempe (sammankallande)	Stämman
Victoria Valdebenito	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 29 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3,5 rok
9	18	5

Därtill kommer:

Lokaler

1

Total bostadsarea: 2 071 kvm
Total lokalarea: 91 kvm

Årets taxeringsvärde 40 577 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 40 577 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 773 kr och planerat underhåll för 0 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2009 avsätts 121 731 kr.

Under hösten 2009 beviljades bygglov för s.k. franska balkonger samt två brandutrymningsbalkonger mot gården. Berörda lägenheter är 11, 16, 21, 26, 31, 36, 41, 46, 51 och 56. Balkongerna ska, enligt tidigare beslut på ordinarie föreningsstämma 21 maj 2003, bekostas av respektive innehavare. Framtida skötsel som t.ex. målning är föreningens åtagande. Vidare har även bygglov beviljats för två takterasser, lägenhet 61 och 65.

Under 2010 planeras, efter balkongbyggnation, omputsning av den södra fasaden samt underhållsmålning av taket.

Miljö

Föreningens energiparkonsult utförde i maj 2009 energibesiktning av fastigheten Kniven 25. Fastigheten har i jämförelse med liknande jämförbara hus en normalt låg energiförbrukning. Kopia av upprättad energideklaration har överlämnats till vår, sedan januari 2010, nya fastighetsförvaltare FSS för kännedom. Genomgång kommer att ske av föreslagna åtgärder för att ytterligare sänka vår energiförbrukning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

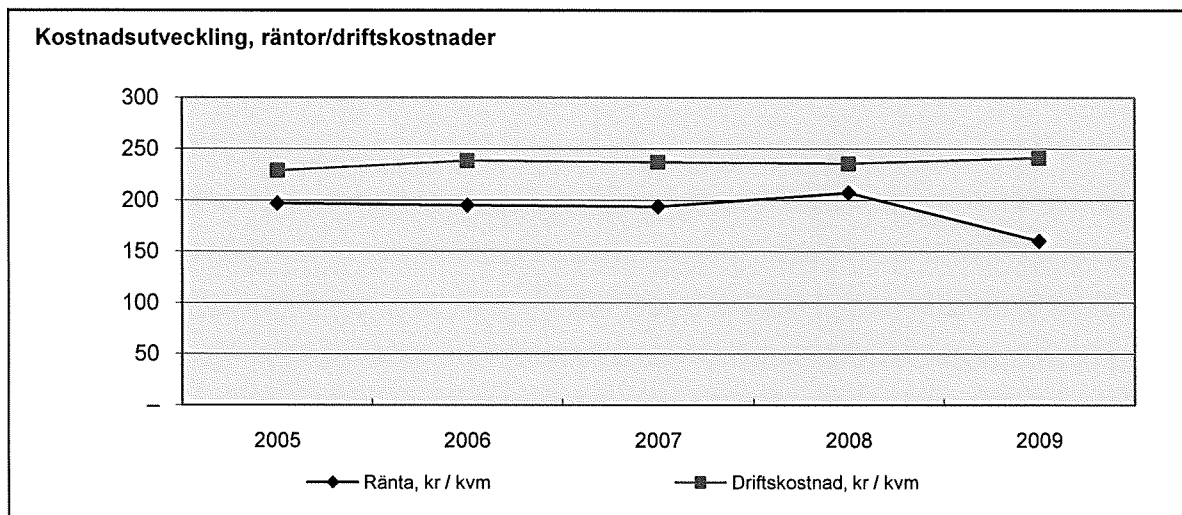
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2009. Styrelsen har hållit 16 protokolförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 571	1 548	1 564	1 557	1 544
Årets resultat	417	292	238	40	112
Resultat efter fondförändringar	295	202	131	- 24	187
Balansomslutning	41 400	41 107	41 377	41 365	41 792
Soliditet %	75%	74%	73%	73%	72%
Likviditet %	499%	314%	176%	298%	388%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	655	655	652
Driftskostnad, kr / kvm	241	236	237	238	229
Ränta, kr / kvm	160	207	194	195	197
Underhållsfond, kr / kvm	242	186	145	95	65
Lån, kr / kvm	4 687	4 717	4 985	5 021	5 252

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund. (BOA=Boarea, LOA=Lokalarea, BRA= Bränslearea)



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2005 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (f år 5 st).

En av föreningens hyresgäster har under hösten 2009 avflyttat. Styrelsen har beslutat att upplåta lägenheten som bostadsrätt. Renovering och försäljning kommer att ske under våren 2010.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Tegenborg Konsult AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning t o m 31/12-2009
FSS Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning fr o m 1/1-2010
Hissjouren Ekmans AB	Hissar
Com hem	Kabel-TV
Mickes fönsterputs o städ	Städning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	385 845
Årets resultat före fondförändring	417 056
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-121 731
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>681 170</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 681 170

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 584 035	1 573 312
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 13 002	- 25 494
		<u>1 571 033</u>	<u>1 547 818</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 18 773	- 81 538
Planerat underhåll	4	0	- 31 719
Fastighetsavgift/skatt		- 50 754	- 48 030
Driftskostnader	5	- 521 921	- 509 818
Övriga kostnader	6	- 19 008	- 1 399
Personalkostnader		- 77 049	- 79 452
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 127 950	- 127 950
		<u>- 815 455</u>	<u>- 879 906</u>
Rörelseresultat		755 578	667 912
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	67 377
Ränteintäkter	8	9 011	30 108
Räntekostnader		- 345 801	- 447 707
		<u>- 336 790</u>	<u>- 350 222</u>
Resultat efter finansiella poster		418 788	317 690
Inkomstskatt		- 1 732	- 26 169
Årets resultat		<u>417 056</u>	<u>291 521</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 121 731	- 121 731
Ianspråktagande av underhållsfond		0	31 719
Förändring av underhållsfond		<u>- 121 731</u>	<u>- 90 012</u>
Resultat efter fondförändring		295 325	201 509

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	39 326 361	39 425 861
Maskiner och inventarier	10	42 740	71 190
		<u>39 369 101</u>	<u>39 497 051</u>
Summa anläggningstillgångar		39 369 101	39 497 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 551	12 622
Skattefordringar	11	34 040	247 756
Övriga fordringar		0	4 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 032	30 104
		<u>69 623</u>	<u>294 550</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 300 000	500 000
Värdepapper	14	294 502	294 502
		<u>1 594 502</u>	<u>794 502</u>
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		366 336	520 702
Summa omsättningstillgångar		2 030 461	1 609 755
SUMMA TILLGÅNGAR		41 399 562	41 106 806

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		524 224	402 493
		<u>30 209 760</u>	<u>30 088 029</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		385 845	184 336
Årets resultat		417 056	291 521
Avsättning till underhållsfond		- 121 731	- 121 731
Ianspråktagande av underhållsfond		0	31 719
		<u>681 170</u>	<u>385 845</u>
Summa eget kapital		30 890 930	30 473 875
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	10 101 500	10 121 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		31 200	78 000
Leverantörsskulder		48 932	47 578
Skatteskulder		47 552	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	72 207	196 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	207 241	189 725
		<u>407 132</u>	<u>511 931</u>
Summa skulder		10 508 632	10 632 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 399 562	41 106 806
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 378 000	19 378 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 223 388	1 223 388
Hyror, bostäder	255 396	247 949
Hyror, lokaler	105 251	101 975
	<hr/>	<hr/>
	1 584 035	1 573 312
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyresbortfall, bostäder	- 13 002	0
Rabatt lokal	0	- 25 494
	<hr/>	<hr/>
	- 13 002	- 25 494
Not 3 Reparationer		
Bostäder	562	0
Lokaler	0	47 946
Tvättstugor	9 659	0
Gemensamma utrymmen	769	518
Värme	0	13 877
Elinstallationer	0	4 313
Hissar	4 175	6 402
Övriga installationer	0	500
Gårdar och grönanläggningar	1 064	1 046
Vandalisering	2 544	6 937
	<hr/>	<hr/>
	18 773	81 538
Not 4 Planerat underhåll		
VA/Sanitet, stamspolning	0	31 719
	<hr/>	<hr/>
	0	31 719
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 099	17 791
Arvode förvaltning	53 005	51 226
Kabel-TV	7 598	7 287
Juridiska kostnader	450	0
Revisionsarvode, externt	16 157	16 138
Övriga förvaltningskostnader	7 730	2 564
Fastighetsskötsel	28 253	28 643
Städ	33 779	30 403
Obligatoriska besiktningar	5 026	6 683
Förbrukningsmateriel	1 462	3 789
Vatten	32 388	37 180
El	56 446	60 009
Uppvärmning	228 932	217 294
Sophantering	29 596	30 810
	<hr/>	<hr/>
	521 921	509 818

	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	625	375
Köpta tjänster, hemsida	1 050	1 024
Konsultarvoden bl a energideklaration	16 813	0
Bankkostnader	520	0
	<hr/> 19 008	<hr/> 1 399
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Maskiner och inventarier	28 450	28 450
	<hr/> 127 950	<hr/> 127 950
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	560	2 603
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 195	23 213
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	832	268
Övriga ränteintäkter, skattekonto	2 424	4 024
	<hr/> 9 011	<hr/> 30 108
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 422 361	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	<hr/> 40 122 361	<hr/> 40 122 361
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 40 122 361	<hr/> 40 122 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 696 500	- 597 000
	<hr/> - 696 500	<hr/> - 597 000
Årets avskrivning byggnader	- 99 500	- 99 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> - 796 000	<hr/> - 696 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 39 326 361	<hr/> 39 425 861
Taxeringsvärden		
bostäder	39 600 000	39 600 000
lokaler	977 000	977 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 40 577 000	<hr/> 40 577 000
varav byggnader	23 250 000	23 250 000

2009-12-31 2008-12-31

Not 10 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

142 250 142 250

142 250 142 250

Summa anskaffningsvärden

142 250 142 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 71 060 - 42 610

- 71 060 - 42 610

Årets avskrivningar

Maskiner

- 28 450 - 28 450

- 28 450 - 28 450

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 99 510 - 71 060

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 740 71 190

Not 11 Skattefordringar

Skattefordringar

0 243 375

Skattekonto

34 040 4 381

34 040 247 756

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift

1 444 3 079

Förutbetald renhållning

3 406 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

1 884 1 912

Upplupna ränteintäkter

503 5 296

Fastighetsförsäkring

21 795 19 817

29 032 30 104

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 300 000 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	0,3	2010-01-07
90 dagar	800 000	0,3	2010-03-08

Not 14 Värdepapper

Nordea Likviditetsinvest

Antal andelar: 2 464,9575

Marknadsvärde: 359 383

Anskaffn.värde: 294 502

Värdepapper

294 502 294 502

294 502 294 502

	2009-12-31	2008-12-31
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	1 610	1 310
Avräkning med Swedbank	364 726	519 393
	<u>366 336</u>	<u>520 702</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	29 685 536	402 493	385 845
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 121 731
Avsättning till underhållsfond		121 731	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			417 056
Vid årets slut	29 685 536	524 224	681 170

Not 17 Fastighetslån		
Fastighetslån	10 132 700	10 199 000
Avgår nästa års amortering	- 31 200	- 78 000
Skuld vid årets slut	10 101 500	10 121 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,41%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort/ omsättning	Utg. skuld
Nordea	1,23	Rörligt		2 469 390		2 469 390
Nordea		Rörligt	3 680 000		3 680 000	0
Nordea		2009-08-26	4 586 400		4 586 400	0
Nordea	4,00	2014-09-17		2 469 390		2 469 390
Nordea	4,05	2011-08-26	1 932 600		31 200	1 901 400
Nordea	4,75	2017-09-20		3 292 520		3 292 520
			10 199 000	8 231 300	8 297 600	10 132 700


Not 18 Övriga skulder, kortfristiga		
Övriga skulder till kunder, deposition		45 000
Redovisningskonto för moms		36
Avräkning LÅN		27 171
		<u>72 207</u>
		135 352
		<u>196 628</u>

2009-12-31 2008-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 008	0
Upplupna elkostnader	5 687	5 277
Upplupna värmekostnader	29 681	27 499
Upplupna kostnader för renhållning	549	550
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupen kostnad städning	2 925	2 925
Faktura tillhörande verksamhetsåret	0	2 950
Förutbetalda hyror och avgifter	117 391	133 524
	<hr/>	<hr/>
	207 241	189 725

Stockholm 2010-03-08



Anna Ponten-Engelhardt



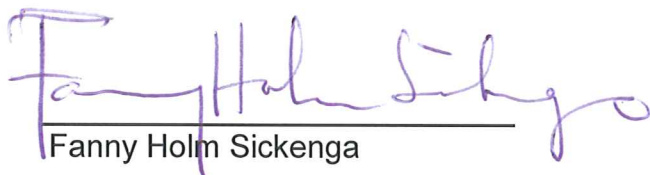
Marie Fogelström



Torbjörn Höeg



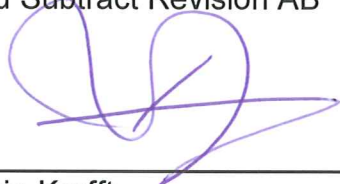
Margriet Pieters



Fanny Holm Sickenga

Min revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2010-03-29

Add Subtract Revision AB



Börje Krafft

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kniven för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

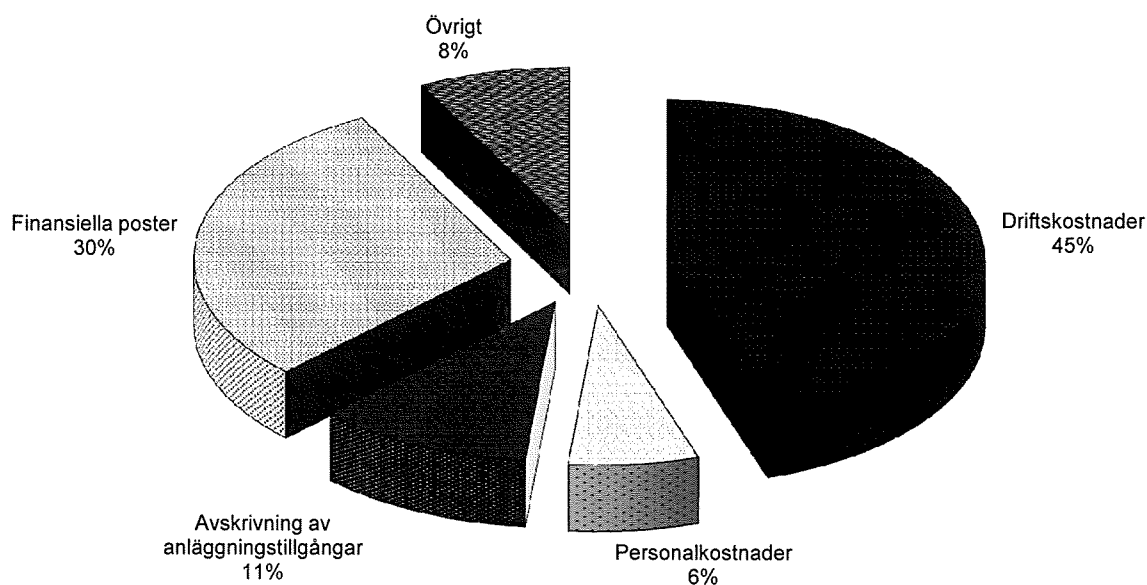
STOCKHÖLM 2010-03-29



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	18 773	81 538
Planerat underhåll	0	31 719
Fastighetsavgift/skatt	50 754	48 030
Driftskostnader	521 921	509 818
Övriga kostnader	19 008	1 399
Personalkostnader	77 049	79 452
Avskrivning av anläggningstillgångar	127 950	127 950
Finansiella poster	345 801	447 707
Inkomstskatt	1 732	26 169
Summa kostnader	1 162 988	1 353 782



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

	2071	2071
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	9
Arvode förvaltning	26	25
Kabel-TV	4	4
Revisionsarvode, externt	8	8
Övriga förvaltningskostnader	4	1
Fastighetsskötsel	14	14
Städ	16	15
Obligatoriska besiktningar	2	3
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	16	18
El	27	29
Uppvärmning	111	105
Sophantering	14	15
Summa driftskostnader	252	246

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Kniven styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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