
Årsredovisning

BRF KNIVEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769606-2384

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KNIVEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20:e maj 2015. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 i (byggnad och mark) i Stockholms Kommun. På fastigheten finns eb byggnader med 32 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaden är uppförda 1929. Fastighetens adress är Hallandsgatan 30 i Stockholm. Av föreningens lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler

1

Total bostadsarea: 2 071 m²
Total lokalarea: 91 m²

Årets taxeringsvärde 50 039 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 50 039 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetskötsel
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Städning
Kone	Hiss
Com Hem	Kabel-TV
Ownit Bredband AB	Bredband
ANP Bygg & Transport AB	Snöskottning
Enerigsparkonsult AB	Energibesiktning

Efter den senaste stämman 2015-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Charlotte Mårland	Ordförande	Stämman
Linn Hasselblad	Ledamot	Stämman
Sandra Runsten	Ledamot	Stämman
Beryl Lickander	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Charlotte Mårland, Beryl Lickander och Linn Hasselblad.

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		Stämman

Revisorssuppleanter

Add & Subtract Revision AB		Stämman
----------------------------	--	---------

Valberedning

Magnus Fridh		Stämman
Erik Runsten		Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 2015 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har under 2015 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För verksamhetsåret avsätts 150 117 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte inkl. renovering av badrum	1993-1994
Fönsterbyte (3-glas)	1993-1994
Utbyte av elinstallation	1993-1994
Renovering av yttertak	1993-1994
Ommålning av entré och trapphus	2003
Fasadputsning	2011
Ommålning av fönsterkarmar och plåtbleck	2011
Ommålning av yttertak	2011
Renovering av porten	2011
Stamspolning av samtliga stammar	2011

Årets utförda underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll där kostnaden uppkom till 71 456 kr.

Utbyte av expansionskärl och styrventiler i UC	2015
Bostäder	2015
Gemensamma utrymmen- styrelserum	2015

Planerat underhåll	År
Karibotten fönster och plåtbleck	2016
OVK	2016

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 368 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

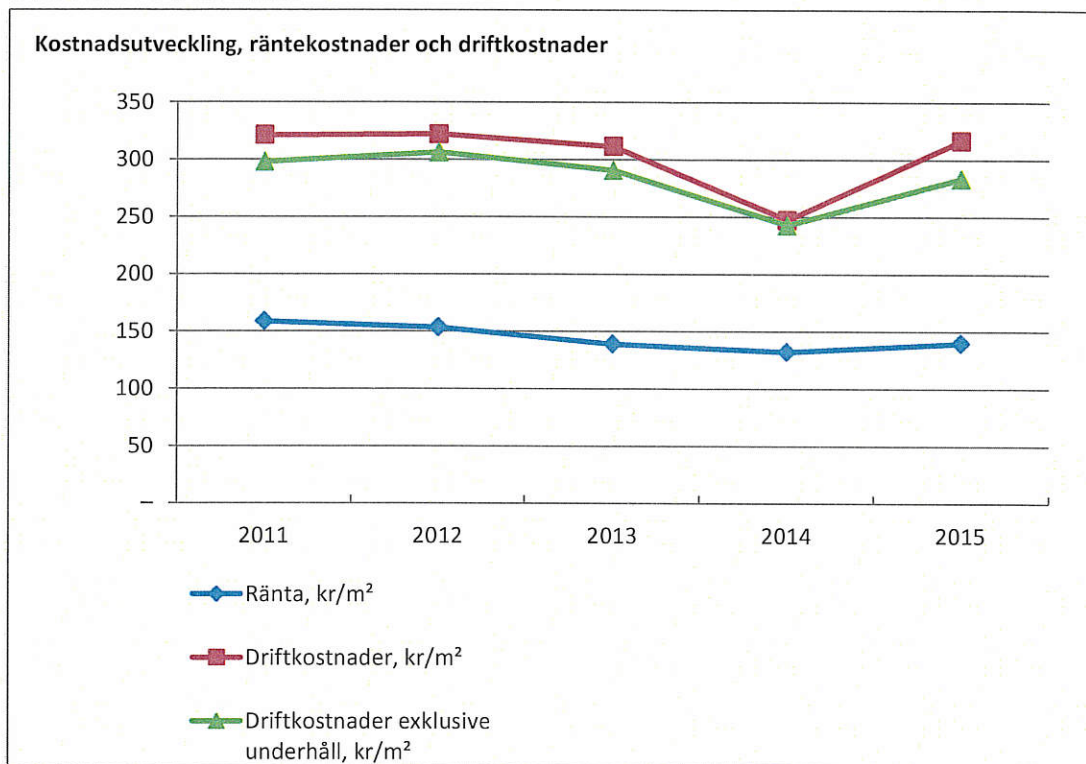
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 608	1 585	1 581	1 575	1 555
Resultat efter finansiella poster	175	334	227	167	208
Resultat före avskrivningar	368	528	375	315	398
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	218	377	225	168	252
Avsättning till underhållsfond kr/m²	69	69	69	68	68
Balansomslutning	42 287	42 928	42 072	42 246	41 998
Kassaflöde, indirekt metod	79	432	- 23	415	- 1 526
Soliditet	81%	80%	81%	80%	80%
Likviditet	317%	215%	255%	215%	190%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	609	609	609	609	609
Driftkostnader, kr/m²	317	247	312	322	321
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	284	243	291	306	298
Ränta, kr/m²	140	132	139	154	159
Underhållsfond, kr/m²	544	508	443	395	343
Lån, kr/m²	3 410	3 546	3 574	3 711	3 733

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Verksamhetsberättelse 2015

Under 2015 har föreningen investerat i ett nytt expansionskärl, vilket förbättrar värmekomforten på de översta våningarna. Sop- och cykelrumsdörrkarmar har förstärkts, och dörrarna målats om. Gården har omplanterats och befintliga växter har förökats. Fönstren har inventerats inför kommande målning och renovering. Föreningen har även tagit fram en ny underhållsplan för fastigheten.

Efter årsskiftet har upphandlingsprocessen för fönsterprojektet fortsatt; avsikten är att arbetet skall starta under sensvåren 2016. Kostnaden för målning och renovering täcks av föreningens underhållsfond, och kommer därmed inte att påverka föreningens ekonomi. Föreningen är ålagd att genomföra en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under 2016, vilken kommer genomföras under våren.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 192 641
Årets resultat före fondförändring	175 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 117
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 456
Summa överskott	<u>1 288 980</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 288 980

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 607 606	1 584 919
Övriga rörelseintäkter	2	18 603	10 128
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 626 208	1 595 047
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 684 754	- 534 867
Övriga externa kostnader	4	- 185 470	- 174 472
Personalkostnader	5	- 89 102	- 78 852
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 193 209	- 193 209
Summa rörelsekostnader		-1 152 535	- 981 400
Rörelseresultat		473 673	613 647
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 040	6 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 302 713	- 286 039
Summa finansiella poster		- 298 673	- 279 330
Resultat efter finansiella poster		175 000	334 318
Årets resultat	14	175 000	334 318

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	40 411 068	40 604 277
Summa materiella anläggningstillgångar		40 411 068	40 604 277
Summa anläggningstillgångar		40 411 068	40 604 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	4 011
Övriga fordringar	10	28 304	34 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	153 052	669 384
Summa kortfristiga fordringar		181 356	708 153
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	800 000	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	894 111	1 165 328
Summa kassa och bank		894 111	1 165 328
Summa omsättningstillgångar		1 875 467	2 323 482
SUMMA TILLGÅNGAR		42 286 535	42 927 758

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 935 536	31 935 536
Fond för yttre underhåll		1 177 131	1 098 470
Summa bundet eget kapital		<u>33 112 667</u>	<u>33 034 006</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 113 980	858 324
Årets resultat		175 000	334 318
Summa fritt eget kapital		<u>1 288 980</u>	<u>1 192 641</u>
Summa eget kapital		<u>34 401 648</u>	<u>34 226 647</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 292 822	7 618 694
Summa långfristiga skulder		<u>7 292 822</u>	<u>7 618 694</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	79 728	46 800
Leverantörsskulder		51 247	637 729
Övriga skulder	16	43 060	121 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	418 030	276 648
Summa kortfristiga skulder		<u>592 065</u>	<u>1 082 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 286 535</u>	<u>42 927 758</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		19 378 000	19 378 000
Summa ställda säkerheter		<u>19 378 000</u>	<u>19 378 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnings med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	145 308 kr/år	
Tak och fasad	Linjär	40	2050
Byggnader, balkong lgh 31	Linjär	40	2052

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 913
Hyor, bostäder	206 954	204 226
Hyor, lokaler	139 740	119 781
	<u>1 607 606</u>	<u>1 584 919</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	9 588	9 588
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	–
Inkassointäkter	180	540
Övriga rörelseintäkter	8 834	–
	<u>18 603</u>	<u>10 128</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	19 125	15 397
Självrisk	–	22 200
Underhåll	71 456	9 912
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52 166	51 334
Försäkringspremier	31 155	29 065
Kabel- och digital-TV	8 104	8 098
Fastighetskötsel	37 445	37 416
Städning gemensamma utrymmen	20 965	22 102
Obligatoriska besiktningar	4 127	7 035
Förbrukningsmateriel	4 610	2 113
Vatten	42 620	41 620
El	37 489	41 008
Uppvärmning	308 114	204 371
Sophantering och återvinning	47 377	43 194
	<u>684 754</u>	<u>534 867</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	60 920	58 700
IT-kostnader	65 791	73 664
Juridiska kostnader	225	675
Arvode, yrkesrevisorer	18 500	18 433
Övriga förvaltningskostnader	8 962	9 443
Kontorsmateriel	1 084	–
Telefon och porto	70	–
Befarade förluster hyror/avgifter	–	- 3 801
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	18 585	1 020
Konsultarvoden	5 678	10 898
Bankkostnader	855	640
	<u>185 470</u>	<u>174 472</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	60 000	60 000
Arvode uppdragstagare	7 800	–
Summa	<u>67 800</u>	<u>60 000</u>
Sociala kostnader	21 302	18 852
	<u>89 102</u>	<u>78 852</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader; byggnadsinventarier, markanläggning	145 308	145 308
Om- och tillbyggnader, balkong lgh 31	2 416	2 416
Standardförbättringar, tak och fasad	45 485	45 485
	<u>193 209</u>	<u>193 209</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	285
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 486	4 279
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 380	44
Övriga ränteintäkter	174	2 101
	<u>4 040</u>	<u>6 709</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	302 163	286 039
Övriga räntekostnader	550	–
	<u>302 713</u>	<u>286 039</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättringar, tak och fasad	1 819 394	1 819 394
	<u>42 132 773</u>	<u>42 132 773</u>

Summa anskaffningsvärden

42 132 773 42 132 773

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 339 308	-1 194 000
Byggnadsinventarier, balkong lgh 31	- 7 248	- 4 832
Standardförbättringar, tak och fasad	- 181 940	- 136 455
	<u>-1 528 496</u>	<u>-1 335 287</u>

Årets avskrivning byggnader

- 145 308 - 145 308

Årets avskrivning balkong lgh 31

- 2 416 - 2 416

Årets avskrivning standardförbättringar, tak och fasad

- 45 485 - 45 485

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 721 705 -1 528 496

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 411 068 40 604 277

Taxeringsvärden

bostäder

48 800 000 48 800 000

lokaler

1 239 000 1 239 000

Totalt taxeringsvärde

50 039 000 50 039 000

varav byggnader

25 185 000 25 185 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar

634 7 596

Skattekonto

27 670 27 162

28 304 34 758

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

42 87

Förutbetalda försäkringspremier

28 631 28 552

Förutbetald vattenavgift

- 3 092

Förutbetald uppvärmning

100 323 611 494

Förutbetald kabel-tv-avgift

2 028 2 026

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

12 000 18 144

Övriga förutbetalda kostnader

10 028 5 989

153 052 669 384

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					800 000	450 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	200 000	0,20	Löpande		
	30 dagar	100 000	0,20	Löpande		
	30 dagar	500 000	0,20	2016-01-17		
					800 000	450 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 873	2 806
Bankmedel, Nordea	428 185	633 208
Förvaltningskonto i Swedbank	464 053	529 315
	894 111	1 165 328

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 354 775	30 580 761	1 098 470	858 324	334 318
Disposition enl. årsstämmbeslut				334 318	- 334 318
Reservering underhållsfond			150 117	- 150 117	
Anspråktagande av underhållsfond			- 71 456	71 456	
Årets resultat					175 000
Vid årets slut	1 354 775	30 580 761	1 177 131	1 113 980	175 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 372 550	7 665 494
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 79 728	- 46 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 292 822	7 618 694

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,60%	2017-10-23	1 698 600		46 800	1 651 800
NORDEA HYPOTEK AB			213 216		213 216	
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2019-09-18	2 469 390			2 469 390
NORDEA HYPOTEK AB	4,75%	2017-09-20	3 284 288		32 928	3 251 360
			7 665 494		292 944	7 372 550

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 79 728 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 318 912 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 973 910 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31 2014-12-31

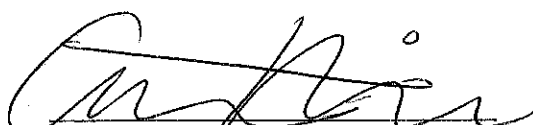
Not 16 Övriga skulder

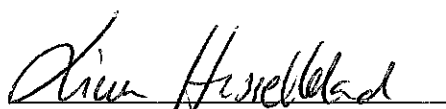
Depositionsavgifter	30 000	30 000
Skuld för moms	3 060	- 5 596
Avräkning lån	–	86 836
Övriga kortfristiga låneskulder, buffert till HLF-leverantör	10 000	10 000
	<u>43 060</u>	<u>121 240</u>

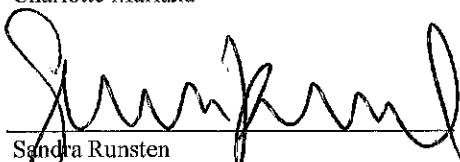
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

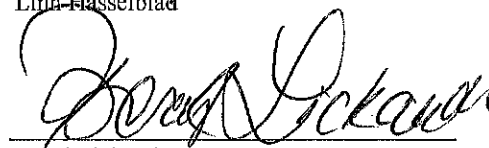
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	57 080	–
Upplupna elkostnader	3 665	3 874
Upplupna värmekostnader	20 795	48 566
Upplupna kostnader för renhållning	2 632	1 769
Upplupna revisionsarvoden	18 447	18 500
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 875	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 585	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 100	125 087
	<u>418 030</u>	<u>276 648</u>

Stockholm 2016-04-01


Charlotte Märblad


Linn Hasselblad


Sandra Runsten


Beryl Lickander

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 / 4 -2016

Add & Subtract Revision AB


Börje Krafft
Revisor

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.

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.

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

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.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Värdepåminskning 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.

BRF KNIVEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KNIVEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

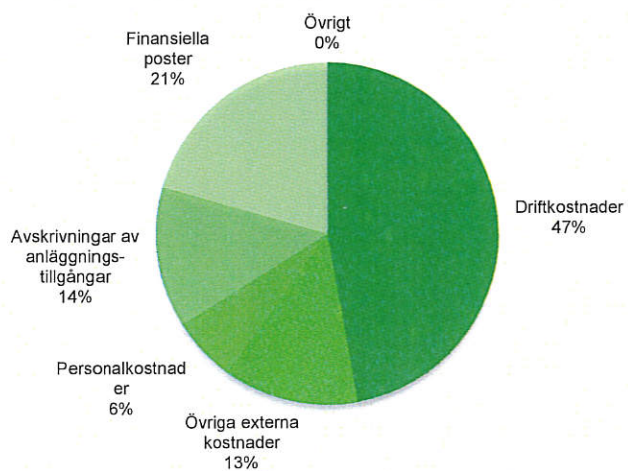
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

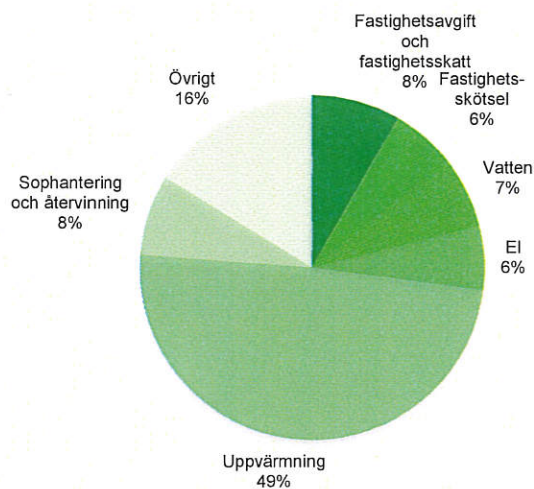
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	684 754	534 867
Övriga externa kostnader	185 470	174 472
Personalkostnader	89 102	78 852
Avskrivningar av anläggningstillgångar	193 209	193 209
Finansiella poster	298 673	279 330
Summa kostnader	1 451 208	1 260 730



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	19 125	15 397
Självrisk	0	22 200
Underhåll	71 456	9 912
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52 166	51 334
Försäkringspremier	31 155	29 065
Kabel- och digital-TV	8 104	8 098
Fastighetsskötsel	37 445	37 416
Städning gemensamma utrymmen	20 965	22 102
Obligatoriska besiktningar	4 127	7 035
Förbrukningsmateriel	4 610	2 113
Vatten	42 620	41 620
El	37 489	41 008
Uppvärmning	308 114	204 371
Soppantering och återvinning	47 377	43 194
Summa driftkostnader	684 754	534 867



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Kniven för räkenskapsåret 2015.

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 2015 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 i Brf Kniven för räkenskapsåret 2015.

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 revisionssed 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 2016-04-07



Börje Krafft
Auktoriserad revisor