

---

# Årsredovisning

---

**BRF KNIVEN**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**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
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KNIVEN får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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, och är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

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

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler

1

Total bostadsarea:	2 071 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	91 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	58 331 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 039 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

## Tecknade avtal

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Löptid på avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring	
Bostadsrätterna	Intresseorganisation	
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Fastighetsskötsel samt städning	
ANP Bygg & Transport AB	Snöskottning	
Energisparkonsult AB	Service undercentral	
Fortum	El	
Fortum	Fjärrvärme Invest 24	2015.01.01 - 2016.12.31
Stockholm Vatten & Avlopp	Hushållsavfall	
IL Recycling	Wellpapp, grovsopor samt elektronik	
TÅV	Tidningsåtervinning	
Kone	Hiss	
Com Hem	Kabel-TV	
Ownit Bredband AB	Bredband	
Ballou	Hemsida	

## Styrelse & övriga funktionärer

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Charlotte Mårland	Ordförande	Stämman
Sandra Runsten	Ledamot	Stämman
René Dekker	Ledamot	Stämman
Ludwig Björkman	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är Charlotte Mårland samt Sandra Runsten.

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		Stämman

#### Revisorssuppleanter

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

#### Valberedning

Tom Hedlund		Stämman
Magnus Fridh		Stämman

## Firmateckning

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

År 2016 har styrelsen haft 17 protokollförda möten, och ordinarie stämma hölls den 24 maj. Föreningen har även genomfört två gemensamma städdagar, i april samt oktober.

Under vintern 2015-2016 genomfördes en upphandling av fönsterrenovering, vilken utfördes under maj-oktober. I samband med denna renoverades även porten, plåtbleck monterades mot gatufasad och balkongdörrar i trapphuset målades.

I mars genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. Nästa OVK skall genomföras 2022.

Under oktober-november genomfördes en besiktning efter ombyggnation av bostadsrättslägenhet, vilken resulterade i ett besked från Stadsbyggnadskontoret i januari 2017 att slutbesked inte lämnas innan brister rättas upp av byggherren.

I december utfördes underhåll av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, samt en stamspolning av samtliga stammar i fastigheten. Dessutom inleddes en besiktning av takkonstruktionen, vilken beräknas avslutas under mars 2017.

## **Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Den 1 januari tecknades ett nytt avtal med Fortum, Fjärrvärme Trygg.

Under januari tecknades även ett nytt avtal med vår nuvarande hyresgäst i lokalen. Det nya avtalet gäller treårsperioden 2018.01.01 - 2020.12.31.

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

I mars har en ny hemsida för föreningen byggts.

## **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 330 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För verksamhetsåret avsätts 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterrenovering	2016
Plåtbleck gatufasad	2016
Målning av balkongdörrar i trapphus	2016
Renovering av porten	2016
Stamspolning	2016
Service tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp	2016
<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Expansionskärl och styrventiler UC	2015
Fasadrenovering	2011
Plåtbleck gårdsfasad	2011
Målning yttertak	2011
Målning trapphus	2003
Slipning marmorgolv	2002
Stambyte och badrum	1993-1994
Elstigar	1993-1994
Fönster	1993-1994
Yttertak	1993-1994
Utbyte av expansionskärl och styrventiler i UC	2015

## Medlemsinformation

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

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

## Årsavgift

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2005-04-01, då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

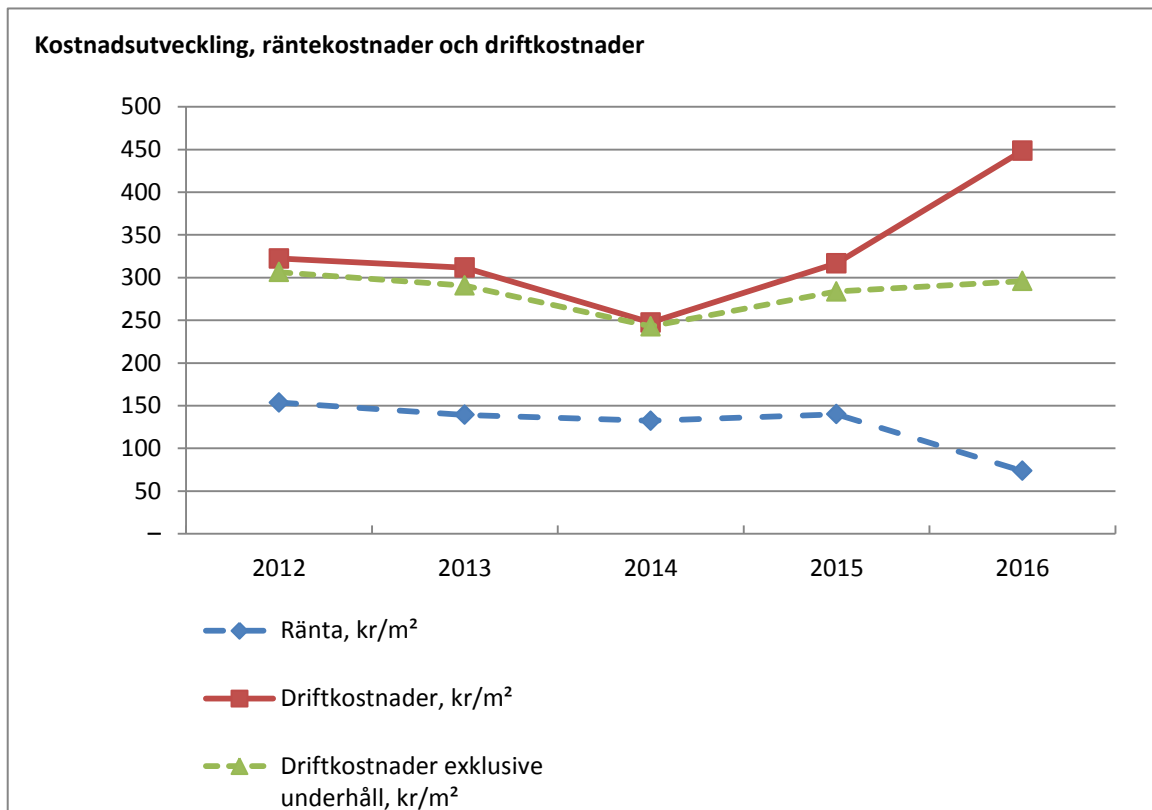
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 609 kr/kvm/år.

## Ekonomisk översikt 2016

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 111 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 317% till 262% efter ianspråktagande av underhållsfond.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	1 609	1 608	1 585	1 581	1 575
Resultat efter finansiella poster	- 82	175	334	227	167
Resultat exklusive avskrivningar	111	368	528	375	315
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 39	218	377	225	168
Avsättning till underhållsfond kr/m²	69	69	69	69	68
Balansomslutning	42 344	42 287	42 928	42 072	42 246
Soliditet	81%	81%	80%	81%	80%
Likviditet	262%	317%	215%	255%	215%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	609	609	609	609	609
Driftkostnader, kr/m²	449	317	247	312	322
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	296	284	243	291	306
Ränta, kr/m²	74	140	132	139	154
Underhållsfond, kr/m²	461	544	508	443	395
Lån, kr/m²	3 373	3 410	3 546	3 574	3 711
Skuldkvot	4,50	4,53	4,81	4,86	5,05

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	1 354 775	30 580 761	1 177 131	1 113 980	175 000
Disposition enl. årsstämmobeslut					175 000	- 175 000
Reservering underhållsfond				150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 330 192	330 192	
Årets resultat						- 81 762
Vid årets slut	–	1 354 775	30 580 761	996 939	1 469 172	- 81 762

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 288 980
Årets resultat före fondförändring	-81 762
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	330 192
Summa överskott	<u>1 387 411</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 387 411

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 609 424	1 607 606
Övriga rörelseintäkter	3	10 125	18 603
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 619 549</b>	<b>1 626 208</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 969 817	- 684 754
Övriga externa kostnader	5	- 301 719	- 185 470
Personalkostnader	6	- 78 852	- 89 102
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 193 209	- 193 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 543 597</b>	<b>-1 152 535</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 952</b>	<b>473 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 539	4 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 159 253	- 302 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 157 714</b>	<b>- 298 673</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 81 762</b>	<b>175 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 81 762</b>	<b>175 000</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	40 217 859	40 411 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>40 217 859</u>	<u>40 411 068</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 217 859</b>	<b>40 411 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	27 852	28 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>50 540</u>	<u>153 052</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		78 392	181 356
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	<u>–</u>	<u>800 000</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		–	800 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	<u>2 047 260</u>	<u>894 111</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		2 047 260	894 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 125 652</b>	<b>1 875 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>42 343 510</u></b>	<b><u>42 286 535</u></b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 935 536	31 935 536
Underhållsfond		996 939	1 177 131
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 932 475</b>	<b>33 112 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 469 172	1 113 980
Årets resultat		- 81 762	175 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 387 411</b>	<b>1 288 980</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 319 886</b>	<b>34 401 648</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 213 094	7 292 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 213 094</b>	<b>7 292 822</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	79 728	79 728
Leverantörsskulder		72 771	51 247
Skatteskulder		3 086	–
Övriga skulder		42 775	43 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	612 171	418 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>810 530</b>	<b>592 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 343 510</b>	<b>42 286 535</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 260 912	1 260 912
Hyror, bostäder	208 659	206 954
Hyror, lokaler	139 853	139 740
	<u>1 609 424</u>	<u>1 607 606</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	9 588	9 588
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 3	1
Inkassointäkter	540	180
Övriga rörelseintäkter	-	8 834
	<u>10 125</u>	<u>18 603</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	24 851	19 125
Underhåll	330 192	71 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 886	52 166
Försäkringspremier	29 801	31 155
Kabel- och digital-TV	8 112	8 104
Fastighetsskötsel	39 734	37 445
Städning gemensamma utrymmen	20 257	20 965
Obligatoriska besiktningar	19 331	4 127
Snö- och halkbekämpning	12 403	-
Förbrukningsmateriel	6 211	4 610
Vatten	47 557	42 620
El	43 628	37 489
Uppvärmning	290 307	308 114
Sophantering och återvinning	41 548	47 377
	<u>969 817</u>	<u>684 754</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	62 740	60 920
IT-kostnader	49 088	65 791
Juridiska kostnader	675	225
Arvode, yrkesrevisorer	18 994	18 500
Övriga förvaltningskostnader	7 891	8 962
Kontorsmateriel	–	1 084
Telefon och porto	–	70
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	4 421	18 585
Konsultarvoden	152 330	5 678
Bankkostnader	780	855
	<u>301 719</u>	<u>185 470</u>

**Not 6 Personalkostnader**

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

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	145 308	145 308
Om- och tillbyggnader (balkong lgh 31)	2 416	2 416
Tillkommande utgifter (standardförbättring tak och fasad)	45 485	45 485
	<u>193 209</u>	<u>193 209</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 322	1 486
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	2 380
Övriga ränteintäkter	182	174
	<u>1 539</u>	<u>4 040</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	159 253	302 163
Övriga räntekostnader	–	550
	<u>159 253</u>	<u>302 713</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnadsinventarier	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Tillkommande utgifter	1 819 394	1 819 394
	<u>42 132 773</u>	<u>42 132 773</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 494 280	-1 346 556
Tillkommande utgifter	- 225 009	- 179 524
	<u>-1 719 289</u>	<u>-1 526 080</u>
Årets avskrivning byggnader	- 147 724	- 147 724
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 47 901	- 47 901
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 914 914</u>	<u>-1 721 705</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>40 217 859</u>	<u>40 411 068</u>
Varav		
Byggnader	26 971 375	27 119 099
Mark	11 700 000	11 700 000
Tillkommande utgifter	1 546 484	1 591 969
Taxeringsvärden		
bostäder	56 800 000	48 800 000
lokaler	1 531 000	1 239 000
Totalt taxeringsvärde	<u>58 331 000</u>	<u>50 039 000</u>
varav byggnader	25 525 000	28 185 000

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	–	634
Skattekonto	27 852	27 670
	<u>27 852</u>	<u>28 304</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	42
Förutbetalda försäkringspremier	31 690	28 631
Förutbetald uppvärmning	–	100 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 050	2 028
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 000	12 000
Övriga förutbetalda kostnader	4 800	10 028
	<u>50 540</u>	<u>153 052</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	800 000
	–	800 000

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	593	1 873
Bankmedel	427 885	428 185
Bankmedel	1 000 871	–
Förvaltningskonto i Swedbank	617 911	464 053
	2 047 260	894 111

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 292 822	7 372 550
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 79 728	- 79 728
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 213 094	7 292 822

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,44%	2017-10-23	1 651 800		46 800	1 605 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2019-09-18	2 469 390			2 469 390
NORDEA HYPOTEK AB	4,75%	2017-09-20	3 251 360		32 928	3 218 432
			<b>7 372 550</b>		<b>79 728</b>	<b>7 292 822</b>

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, 6 894 182 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	–	57 080
Upplupna drift- och underhållskostnader	142 929	57 875
Upplupna elkostnader	4 841	3 665
Upplupna värmekostnader	40 443	20 795
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 632
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 447
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 330	18 585
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 276	160 100
	612 171	418 030

Stockholm 2017- -

---

Charlotte Mårland

---

Sandra Runsten

---

René Dekker

---

Ludwig Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats

-2017

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.

värdeminskning 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.

### **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.

# BRF KNIVEN

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

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)