



**Brf Kniven**  
**Org nr 769606-2384**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*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.

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 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Anna Pontén-Engelhardt	Ordförande	Stämman
Marie Fogelström	Vice ordförande/kassör	Stämman
Johan Herrström	Sekreterare	Stämman
Torbjörn Höeg	Ledamot	Stämman
Robert Bongart	Ledamot	Stämman
Peter Rose	Ledamot	Stämman
Beryl Lickander	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Anna Pontén-Engelhardt, Marie Fogelström och Beryl Lickander.

<u>Ordinarie revisor</u>		
Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Stämman
Add & Subtract Revision AB		

<u>Revisorssuppleant</u>		
Add & Subtract Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Valberedning</u>		
Stina Kempe (sammankallande)		Stämman
Erika Ågren		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 2 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	48 718 000 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 48 068 kr och planerat underhåll för 30 790 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 2010 avsätts 146 154 kr.

Brf Kniven har sedan februari 2009 ett anslutningsavtal med Stokab avseende en s.k. "StokabPunkt Innerstad". Under våren 2010 har leverans skett genom installation av en ODF i fastigheten. Under hösten 2010 tecknade föreningen avtal med Ownit Broadband AB avseende installation av passivt och aktivt nät i flerbostadshus. Installationen av bredband till lägenheterna och lokalen skedde under december och har sedan januari 2011 varit i drift.

Under november 2010 tecknades avtal med RV Fasad och Bygg AB avseende renovering av fasaden (gatu- och gårdssida), utvändigt målning av fönsterkarmar samt våtblästring och målning av tak. Kontraktarbetet kommer att påbörjas under mars och vara avslutat under juni 2011.

Stampsopning i fastighetens köks- och badrumsstammar kommer att ske under februari 2011.

### 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 under 2010 anmält sig till "Värmetävlingen" som är arrangerad av Fortum. Den förening som använder minst energi, jämfört med sin tidigare förbrukning, vinner. Information och tips på att spara energi har efter Fortums kurskvällar vidarebefordrats till föreningens medlemmar.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

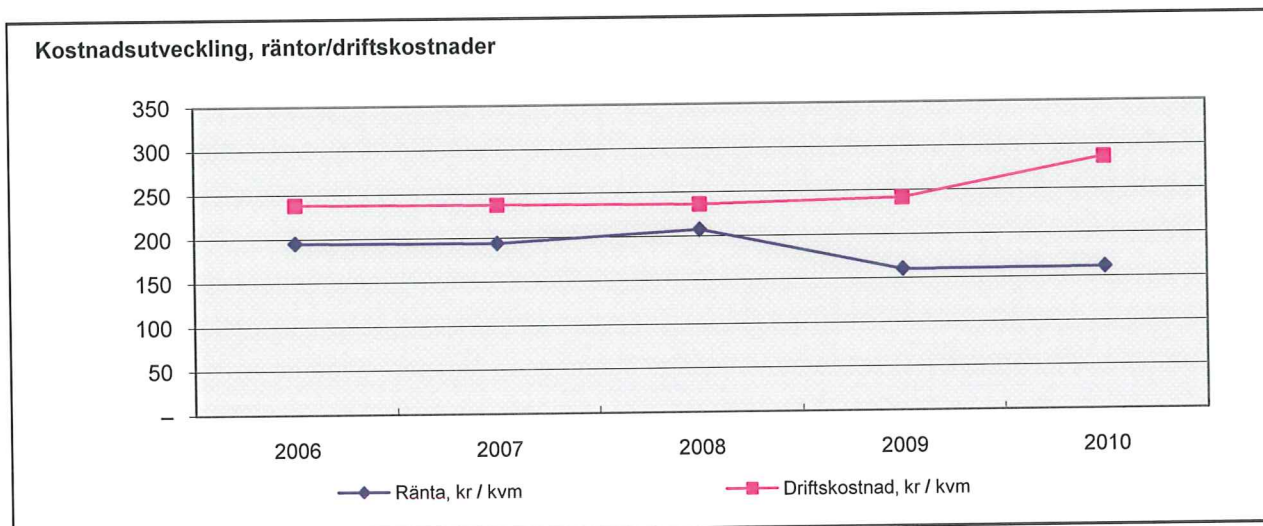
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 432	1 571	1 548	1 564	1 557
Årets resultat	118	417	292	238	40
Resultat efter fondförändringar	- 3	295	202	131	- 24
Balansomslutning	41 727	41 400	41 107	41 377	41 365
Soliditet %	80%	75%	74%	73%	73%
Likviditet %	568%	499%	314%	176%	298%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	655	655	655
Driftskostnad, kr / kvm	286	241	236	237	238
Ränta, kr / kvm	161	160	207	194	195
Underhållsfond, kr / kvm	299	242	186	145	95
Lån, kr / kvm	3 747	4 687	4 717	4 985	5 021

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 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Under 2010 har Brf Knivens medlemmar erhållit en avgiftsfri månad.



### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).

En av föreningens hyresrätter har under våren 2010 upplåtits som bostadsrätt och sålts. Från erhållen ny insats och upplåtelseavgift har amortering av föreningens lån skett med 2 miljoner kr.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
FSS Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
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	681 170
Årets resultat före fondförändring	118 174
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-146 154
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>25 000</u>
Summa överskott	678 190
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	678 190

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 432 060	1 584 035
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 13 002
		<u>1 432 060</u>	<u>1 571 033</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 48 068	- 18 773
Planerat underhåll	3	- 30 790	0
Fastighetsavgift/skatt		- 52 044	- 50 754
Driftskostnader	4	- 618 475	- 521 921
Övriga kostnader	5	- 5 460	- 19 008
Personalkostnader		- 91 994	- 77 049
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 127 950	- 127 950
		<u>- 974 781</u>	<u>- 815 455</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>457 279</b>	<b>755 578</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	9 286	9 011
Räntekostnader		- 348 391	- 345 801
		<u>- 339 105</u>	<u>- 336 790</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 174</b>	<b>418 788</b>
Inkomstskatt		0	- 1 732
<b>Årets resultat</b>		<b><u>118 174</u></b>	<b><u>417 056</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 146 154	- 121 731
Ianspråktagande av underhållsfond		25 000	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 121 154</u>	<u>- 121 731</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 2 980</b>	<b>295 325</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	39 321 236	39 326 361
Maskiner och inventarier	9	14 290	42 740
Pågående byggnation	10	133 568	0
		<u>39 469 094</u>	<u>39 369 101</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 469 094</b>	<b>39 369 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 551	6 551
Skattekonto		34 054	34 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 072	29 032
		<u>74 677</u>	<u>69 623</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	1 400 000	1 300 000
Värdepapper	13	294 502	294 502
		<u>1 694 502</u>	<u>1 594 502</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		1 787	1 610
Bankmedel		214 062	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		273 024	364 726
		<u>488 873</u>	<u>366 336</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 258 053</b>	<b>2 030 461</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 727 146</b>	<b>41 399 562</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		30 580 761	29 670 739
Upplåtelseavgifter		1 354 775	14 797
Underhållsfond		645 378	524 224
		<u>32 580 914</u>	<u>30 209 760</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		681 170	385 845
Årets resultat		118 174	417 056
Avsättning till underhållsfond		- 146 154	- 121 731
anspråktagande av underhållsfond		25 000	0
		<u>678 190</u>	<u>681 170</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 259 104</b>	<b>30 890 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	8 070 300	10 101 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		31 200	31 200
Leverantörsskulder		43 670	48 932
Skatteskulder		58 554	47 258
Övriga skulder, kortfristiga	16	45 318	72 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	219 000	207 241
		<u>397 742</u>	<u>407 132</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 468 042</b>	<b>10 508 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 727 146</b>	<b>41 399 562</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 378 000	19 378 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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

Intäktssredovisning 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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 145 241	1 223 388
Hyror, bostäder	182 387	255 396
Hyror, lokaler	104 432	105 251
	<hr/>	<hr/>
	1 432 060	1 584 035
 <b>Not 2 Reparationer</b>		
Bostäder	10 166	562
Tvättstugor	0	9 659
Gemensamma utrymmen	3 538	769
Vatten/Avlopp	3 959	0
Värme	3 776	0
Elinstallationer	14 283	0
Hissar	0	4 175
Övriga installationer	5 132	0
Huskropp	2 365	0
Gårdar och grönanläggningar	1 353	1 064
Vandalisering	3 497	2 544
	<hr/>	<hr/>
	48 068	18 773
 <b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Bostäder	5 790	0
Bredband, fiber	25 000	0
	<hr/>	<hr/>
	30 790	0
 <b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	22 564	21 099
Arvode förvaltning	53 768	53 005
Kabel-TV	7 851	7 598
Juridiska kostnader	- 750	450
Revisionsarvode, externt	16 594	16 157
Övriga förvaltningskostnader	8 993	7 730
Fastighetsskötsel	35 599	28 253
Städ	31 655	33 779
Sotning	1 123	0
Obligatoriska besiktningar	16 801	5 026
Snöröjning	13 567	0
Förbrukningsmateriel	8 078	1 462
Vatten	37 108	32 388
El	64 048	56 446
Uppvärmning	261 892	228 932
Sophantering	39 584	29 596
	<hr/>	<hr/>
	618 475	521 921

2010-12-31 2009-12-31

**Not 5 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	250	625
Köpta tjänster, hemsida	1 050	1 050
Konsultarvoden	3 520	16 813
Bankkostnader	640	520
	<hr/>	<hr/>
	5 460	19 008

**Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
Maskiner och inventarier	28 450	28 450
	<hr/>	<hr/>
	127 950	127 950

**Not 7 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	333	560
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 726	5 195
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	25	832
Övriga ränteintäkter, skattekonto	1 201	2 424
	<hr/>	<hr/>
	9 286	9 011

**Not 8 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	28 422 361	28 422 361
Mark	11 700 000	11 700 000
	<hr/>	<hr/>
	40 122 361	40 122 361
Årets anskaffningar		
Kostnader i samband med upplåtelse av bostadsrätt	94 375	0
	<hr/>	<hr/>
	94 375	0

**Summa anskaffningsvärden**

**40 216 736 40 122 361**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	- 796 000	- 696 500
	<hr/>	<hr/>
	- 796 000	- 696 500
Årets avskrivning byggnader	- 99 500	- 99 500
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 895 500</b>	<b>- 796 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**39 321 236 39 326 361**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	47 600 000	39 600 000
lokaler	1 118 000	977 000
Totalt taxeringsvärde	48 718 000	40 577 000
varav byggnader	25 082 000	23 250 000
<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	142 250	142 250
	142 250	142 250
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>142 250</b>	<b>142 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 99 510	- 71 060
	- 99 510	- 71 060
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 28 450	- 28 450
	- 28 450	- 28 450
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 127 960	- 99 510
	- 127 960	- 99 510
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 127 960</b>	<b>- 99 510</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 290</b>	<b>42 740</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Pågående byggnation, tak och fasad	133 568	0
	133 568	0
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald vattenavgift	1 895	1 444
Förutbetald renhållning	3 406	3 406
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 895	1 884
Förutbetalt avtal snöröjning	2 187	0
Upplupna ränteintäkter	2 381	503
Fastighetsförsäkring	22 308	21 795
	34 072	29 032



2010-12-31 2009-12-31

**Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 400 000	1 300 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	400 000	1,20	2011-01-07
90 dagar	1 000 000	1,40	2011-02-08

**Not 13 Värdepapper**

Nordea Likviditetsinvest			Anskaffn.värde: 294 502
Antal andelar: 2 464,9575	Marknadsvärde: 361 353		
Värdepapper		294 502	294 502
		294 502	294 502

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>29 685 536</b>	<b>524 224</b>	<b>681 170</b>
Förändring av underhållsfond			- 121 154
Avsättning till underhållsfond		146 154	
Uttag ur underhållsfond		- 25 000	
Nya insatser och uppl. avgifter, lgh 12	2 250 000		
Årets resultat			118 174
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 935 536</b>	<b>645 378</b>	<b>678 190</b>

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån	8 101 500	10 132 700
Avgår nästa års amortering	- 31 200	- 31 200
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>8 070 300</b>	<b>10 101 500</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,82%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,33	Rörligt	2 469 390		2 000 000	469 390
Nordea	4,00	2014-09-17	2 469 390			2 469 390
Nordea	4,05	2011-08-26	1 901 400		31 200	1 870 200
Nordea	4,75	2017-09-20	3 292 520			3 292 520
			<b>10 132 700</b>		<b>2 031 200</b>	<b>8 101 500</b>

**Not 16 Övriga skulder, kortfristiga**

Övriga skulder till kunder	45 000	45 000
Redovisningskonto för moms	318	330
Avräkning LÅN	0	27 171
	45 318	72 501

2010-12-31 2009-12-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	0	34 008
Upplupna elkostnader	6 191	5 687
Upplupna värmekostnader	37 852	29 681
Upplupna kostnader för renhållning	1 389	549
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupen kostnad städning	2 925	2 925
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	8 060	0
Förutbetalda hyror och avgifter	145 583	117 391
	<hr/>	<hr/>
	219 000	207 241

Stockholm 2011-03-14


  
\_\_\_\_\_  
Anna Pontén-Engelhardt

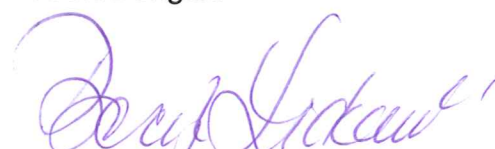
  
\_\_\_\_\_  
Marie Fogelström

  
\_\_\_\_\_  
Johan Herrström

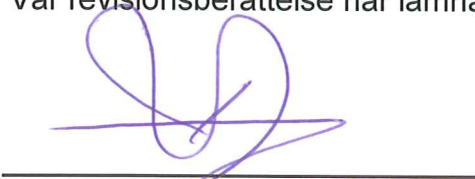
  
\_\_\_\_\_  
Torbjörn Höeg

  
\_\_\_\_\_  
Robert Bongart

  
\_\_\_\_\_  
Peter Rose

  
\_\_\_\_\_  
Beryl Lickander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-11

  
\_\_\_\_\_  
Börje Krafft  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

---

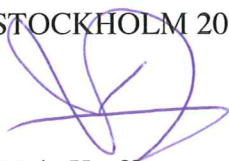
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kniven för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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.

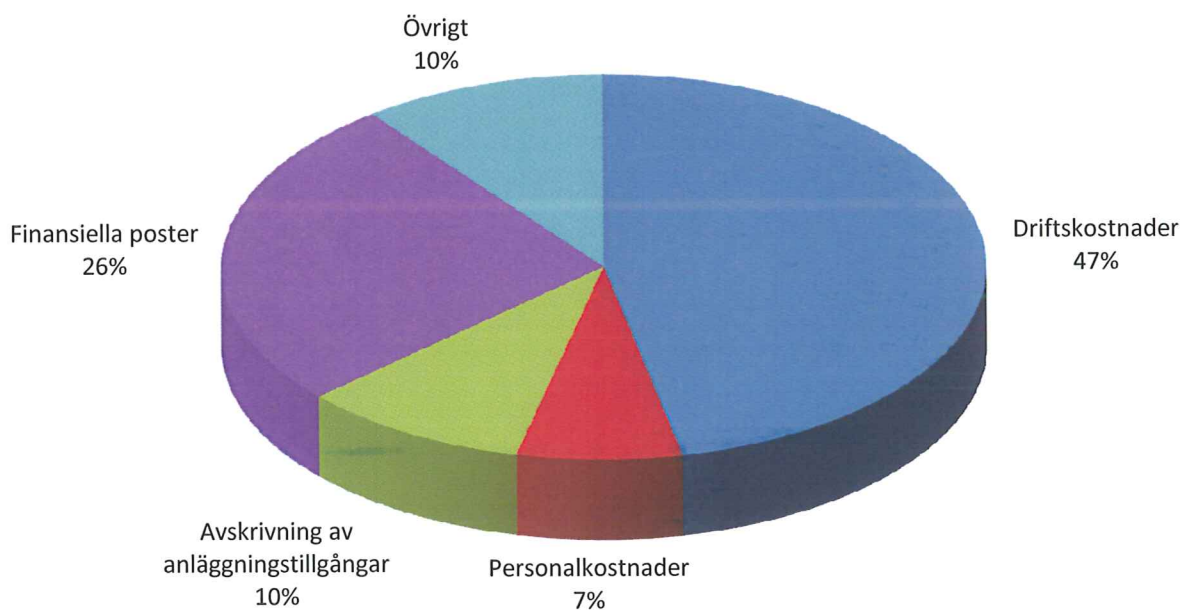
STOCKHOLM 2011-04-29



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	48 068	18 773
Planerat underhåll	30 790	0
Fastighetsavgift/skatt	52 044	50 754
Driftskostnader	618 475	521 921
Övriga kostnader	5 460	19 008
Personalkostnader	91 994	77 049
Avskrivning av anläggningstillgångar	127 950	127 950
Finansiella poster	348 391	345 801
Inkomstskatt	0	1 732
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 323 172</b>	<b>1 162 988</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	2071	2071
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	26	26
Kabel-TV	4	4
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	8	8
Övriga förvaltningskostnader	4	4
Fastighetsskötsel	17	14
Städ	15	16
Sotning	1	0
Obligatoriska besiktningar	8	2
Snöröjning	7	0
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	18	16
El	31	27
Uppvärmning	126	111
Sophantering	19	14
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>299</b>	<b>252</b>

# 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 finansieras (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](http://www.riksbyggen.se)