

# Årsredovisning

för

## BRF Kniven 23

769606-2947

Räkenskapsåret

2014

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Kniven 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-06 hos Bolagsverket.

### Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Brf. Kniven 23 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kniven 23	2010-04-29	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1296 kvadratmeter, varav 1206 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 90 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	15	-	-	-	-

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Skönhetsvård	90 kvm	2015-01-01
Fibernodrum	9 kvm	2032-09-30
Antennanläggning	2 kvm	2015-09-30

### Förvaltning

Styrelsen har biträtt av Botema Fastighets AB avseende ekonomisk förvaltning och BK Fastighets AB för handhavandet av föreningens tekniska förvaltning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 28 st.

### Lägenhetsförsäljning

Under året har 3 lägenheter överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under 2014 har styrelsen beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Q  
6B  
JB

### Styrelsen

Styrelsen har under år 2014 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt	
Mathilda Ängkvist	Ledamot	Ordförande	(2014-01-01 - 2014-06-03)
Laura Brandell	Ledamot	Ordförande	(2014-06-04 - 2014-12-31)
Christina Hagner	Ledamot	Sekreterare	(2014-01-01 - 2014-06-03)
Charlotte Bäcklund	Ledamot	Kassör	(2014-01-01 - 2014-12-31)
Adam Sandebring	Ledamot		(2014-01-01 - 2014-10-31)
Filip Winberg	Ledamot		(2014-06-04 - 2014-12-31)
Lisette Ax	Suppleant		(2014-01-01 - 2014-12-31)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga.

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Staffan Zander

### Valberedning

Styrelsen

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-06-03.

EB  
JB  
JP

### Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Omputsning av fasad	1990
Rörstambyte	1992
Installation av fjärrvärme	1997
Renovering tvättstuga	2000
Nya entrédörrar	2010
Dubbelfönster i trappuppgångarna	2010
Energi- och ljudisolerade fönster	2010
Ny bottenplatta källartrappan	2012
Elstamsbyte	2012
Undercentral till fjärrvärme	2012
Målning trappuppgång inkl hiss	2012
Expansionskärl	2014

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

*Nedanstående åtgärder har utförts under året*

Expansionskärlet till undercentralen har bytts ut.  
Ventilationen i en av föreningens lokaler har bytts ut  
Hyran i föreningens lokal har förhandlats om

*Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten*

Hissen ska byggas om under första halvan av 2015.  
Under första halvan av 2015 byggs balkonger till föreningens två hyreslägenheter i samband med bygget av övriga balkonger.

### Årets resultat

Årets resultat visar ett visst underskott men föreningen ekonomi är ändå god. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av marknadsräntorna.

### Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har under 2014 varit oförändrade.

### Lån

Föreningen har 1 st lån hos Handelsbanken AB om sammanlagt 1,2 mkr. Under året har lånen amorterats med 1 mkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1217 per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

EB  
dB  
MA

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning (tkr)	912	912	881	835	849
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	119	287	508	184
Soliditet (%)	96	94	91	89	85
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	539	483	461	430	438
Lån per kvm bostadsrättsyta	1 111	1 824	2 653	3 483	7 917

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 038 035
årets förlust	-323 449
	<b>-1 361 484</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 361 484
--	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'ETS' and 'dB'.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	912 336	912 336
Övriga intäkter	2	1 998	0
		<b>914 334</b>	<b>912 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-566 052	-421 646
Driftskostnader	4	-183 775	-176 437
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-69 164	-66 927
Personalkostnader	6	-58 500	-58 500
Avskrivningar	7	-331 617	-255 778
		<b>-1 209 108</b>	<b>-979 288</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294 774</b>	<b>-66 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		324	10 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 999	-62 964
		<b>-28 675</b>	<b>-52 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-323 449</b>	<b>-119 846</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-323 449</b>	<b>-119 846</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-323 449</b>	<b>-119 846</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 548 609	37 880 226
Pågående arbete fönsterenovering		10 940	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 559 549</b>	<b>37 880 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 559 549</b>	<b>37 880 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 552	64
Skattefordringar		476	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 664	18 887
		<b>7 692</b>	<b>18 951</b>
<i>Kassa och bank</i>		578 229	1 536 017
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>585 920</b>	<b>1 554 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 145 469</b>	<b>39 435 194</b>





**Balansräkning** Not 2014-12-31 2013-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 716 448	36 716 448
Upplåtelseavgift		1 325 206	1 325 206
		<b>38 041 654</b>	<b>38 041 654</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 038 035	-918 189
Årets resultat		-323 449	-119 846
		<b>-1 361 484</b>	<b>-1 038 035</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 680 170</b>	<b>37 003 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 200 000	2 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		73 905	24 633
Aktuella skatteskulder		0	2 527
Förutbetalda avgifter och hyror		54 686	65 727
Övriga skulder		10 136	11 571
Upplupna kostnader		126 572	127 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>265 299</b>	<b>231 575</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 145 469</b>	<b>39 435 194</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>		7 700 000	7 700 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år förutom avskrivningsprocent avseende byggnad som ändrats från 0,5% till 1% av byggnadens anskaffningsvärde.

Intäkt/redovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	Från 0,5 till 1,00
Förbättring byggnad	10,00
Fönsterrenovering	5,00
Undercentral	5,00
Elservis	10,00
Trapphusmålning	6,66

(ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnad i not 8)

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Avgift	582 492	582 492
Hyra lokal m moms	204 205	204 205
Hyra	125 639	125 639
	<b>912 336</b>	<b>912 336</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 998	0
	<b>1 998</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-269 781	-107 225
Markytor, trädgård	0	-854
El	-23 294	-23 726
Värme	-195 229	-216 914
Vatten och avlopp	-36 922	-34 800
Sophämtning/Renhållning	-40 826	-38 127
	<b>-566 052</b>	<b>-421 646</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-22 090	-24 372
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 924	-935
Hisservice	-14 366	-2 984
Övriga fastighetskostnader	-9 750	-16 403
Fastighetsförsäkring	-23 653	-17 831
Kabel-tv	-6 484	-6 438
Fastighetsskatt	-45 075	-44 900
Snöröjning	-9 844	-15 941
Bredband	-4 391	-2 725
Stokab	-12 235	-9 944
F-skötsel	-33 963	-33 964
	<b>-183 775</b>	<b>-176 437</b>



### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-36 920	-36 920
Telefon	0	-880
Rådgivning	-1 507	0
Bankkostnader	-2 897	-3 266
Revisionsarvoden	-17 769	-15 000
Förändring res revisor	-5 121	-5 921
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-4 331
Föreningsavg, ej avdragsgilla	0	-609
	<b>-69 164</b>	<b>-66 927</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-40 120	-40 120
Lagstadgade sociala avgifter	-18 380	-18 380
	<b>-58 500</b>	<b>-58 500</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader	151 678	75 839
Ombyggnation	179 939	179 939
	<b>331 617</b>	<b>255 778</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början - byggnad	15 167 785	15 167 785
Vid årets början - mark	20 437 344	20 437 344
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 605 129</b>	<b>35 605 129</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-278 329	-202 490
Årets avskrivning enligt plan	-151 678	-75 839
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-430 007</b>	<b>-278 329</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 175 122</b>	<b>35 326 800</b>



**Taxeringsvärde**

Byggnad	10 391 000	10 391 000
Mark	14 474 000	14 474 000
	<b>24 865 000</b>	<b>24 865 000</b>

**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	9 400 000	9 400 000
Lokaler	991 000	991 000
	<b>10 391 000</b>	<b>10 391 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början - ombyggnad	2 951 985	2 951 985
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 951 985</b>	<b>2 951 985</b>

**Akkumulerade avskrivning enligt plan**

Vid årets början	-398 559	-218 620
Årets avskrivningar enligt plan	-179 939	-179 939
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-578 498</b>	<b>-398 559</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**2 373 487                      2 553 426**

**Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark**

Byggnader och mark	35 175 122	35 326 800
Ombyggnation	2 373 487	2 553 426
	<b>37 548 609</b>	<b>37 880 226</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års res</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	36 716 448			36 716 448
Upplåtelseavgift	1 325 206			1 325 206
Balanserat resultat	-918 189	-119 846		-1 038 035
Årets resultat	-119 846	119 846	-323 449	-323 449
<b>Totalt</b>	<b>37 003 619</b>	<b>0</b>	<b>-323 449</b>	<b>36 680 170</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	1,820	rörlig	1 200 000	2 200 000
			1 200 000	2 200 000

### Underskrifter

Stockholm den 28/5 2015



Laura Brandell  
Ordförande



Mathilda Ängkvist



Charlotte Bäcklund



Filip Winberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6-2015



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Kniven 23

Org.nr 769606-2947

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kniven 23 för räkenskapsåret 2014.

#### 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 revisionsssed 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 2014-12-31 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 för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kniven 23 för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Nacka den 1 juni 2015

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

