

Brf Kniven

Årsredovisning
2005-01-01 – 2005-12-31

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kniven får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2005-01-01 – 2005-12-31

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Stina Kempe, ordförande
Marie Fogelström, kassör
Margriet Pieters, sekreterare
Fanny Holm Sickenga, ledamot
Gerd Lundquist, ledamot
Victoria Valdebenito, ledamot

Ordinarie revisorer:

Börje Krafft, Add Subtract Revision AB

Revisorssuppleanter:

Add Subtract Revision AB

Valberedning: Beryl Lickander och Francesco Rodriguez.

Under verksamhetsåret har 11 styrelsesammanträden, och en ordinarie stämma hållits.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kniven 25.

På fastigheterna har uppförts 1 byggnad, innehållande 32 lägenheter med en sammanlagd area på 2071 m² och med följande fördelning:

9	1 rum och kök
18	2 rum och kök
5	3,5 rum och kök

29 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 3 stycken med hyresrätt.

I fastigheterna finns också 1 lokal, med en sammanlagd area på 91m².

Byggnadsår 1929.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 46 921 kronor och redovisas i not 3 på sidan 12.

Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts. Föreningen har erhållit ROT-bidrag på 11 199 kronor vilket förs till underhållsfonden. Årets avsättning till underhållsfonden är 64 000 kronor i enlighet med budget. Utgående behållning är 141 214 kronor.

TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år.

	<u>Taxeringsvärde 2004</u>	<u>Taxeringsvärde 2005</u>
Bostäder	30 600 000	30 600 000
Lokaler	931 000	931 000
Totalt	<u>31 531 000</u>	<u>31 531 000</u>
varav byggnadsvärde	17 274 000	17 274 000
varav markvärde	14 257 000	14 257 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1993.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Brandkontoret gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning enligt träffat avtal. Fastighetsskötsel har sköts av Tegenborg Konsult AB. Trappstädning utförs fr o m november-2005 av Mickes fönsterputs och städ.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelsen	60 000
-----------	--------

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2005-01-01	Bundet t o m	Årets amortering	Utg.skuld 2005-12-31
Nordea	2,021	4 680 000	Rörligt*)	0	4 680 000
Nordea	5,850	4 680 000	2006-09-20	0	4 680 000
Nordea	2,021	<u>1 995 000</u>	Rörligt*)	<u>0</u>	<u>1 995 000</u>
		11 355 000		0	11 355 000

Redovisat som långfristigt lån: 11 355 000

*) Lånen löper med en rörlig ränta med ränteomsättning var 90:e dag.

Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 19 378 000.

Resultat och ställning (tkr)

	2005	2004	2003	2002	2001
Rörelsens intäkter	1 544	1 520	1 542	1 569	50
Rörelseresultat	679	579	727	762	1
Årets resultat	112	-72	57	76	- 24
Balansomslutning	41 792	41 551	41 466	41 352	43 737
Lån, kr / kvm	5 483	5 483	5 483	5 483	6 026

Byte av redovisningsprincip avseende föreningens underhållsfond skedde 2004. Tidigare år har ej omarbetats i ovanstående uppställning.

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder, inkluderande värme, utgjorde 2005-12-31 i genomsnitt 654 kr per m² lägenhetsyta och år.

Utgående avgifter höjdes 1 april 2005 med 2%.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	41 082
Årets resultat före fondförändring	111 506
Fondavsättning enligt stadgarna	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
ROT-bidrag, vilket förs till underhållsfond	-11 199
Summa överskott	<u>77 389</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

att balansera i ny räkning 77 389

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 543 562	1 520 092
Övriga förvaltningsintäkter	2	29	0
		<u>1 543 591</u>	<u>1 520 092</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	- 46 921	- 41 445
Underhåll	4	11 199	- 67 974
Fastighetsskatt		- 158 512	- 168 646
Driftskostnader	5	- 494 763	- 488 847
Personalkostnader	6	- 76 476	- 75 060
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 99 500	- 99 500
		<u>- 864 973</u>	<u>- 941 471</u>
Rörelseresultat		678 619	578 620
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	5 366	5 084
Räntekostnader	9	- 425 650	- 540 457
Resultat efter finansiella poster		258 335	43 247
Inkomstskatt		- 146 829	- 114 953
ÅRETS RESULTAT		<u>111 506</u>	<u>- 71 706</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 64 000	- 64 000
Ianspråktagande av underhållsfond (ROT-bidrag)		- 11 199	67 974
Förändring av underhållsfond		- 75 199	3 974
Resultat efter fondförändring		36 307	- 67 732

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	39 724 361	39 823 861
		<u>39 724 361</u>	<u>39 823 861</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		11 199	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 365	29 090
		<u>29 564</u>	<u>29 090</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	500 000	300 000
Värdepapper	13	1 178 123	1 178 123
		<u>1 678 123</u>	<u>1 478 123</u>
Kassa och bank	14	359 977	220 424
Summa omsättningstillgångar		<u>2 067 664</u>	<u>1 727 637</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 792 025</u>	<u>41 551 498</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		141 214	66 015
		<u>29 826 750</u>	<u>29 751 551</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		52 281	108 813
Årets resultat		100 307	- 71 706
Avsättning till underhållsfond		- 64 000	- 64 000
Ianspråktagande av underhållsfond (ROT-bidrag)		- 11 199	67 974
		<u>77 389</u>	<u>41 082</u>
Summa eget kapital		29 904 139	29 792 633
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	16	11 355 000	11 355 000
		<u>11 355 000</u>	<u>11 355 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 071	42 982
Skatteskulder		285 902	201 053
Övriga skulder, kortfristiga	17	34 476	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	184 437	159 830
		<u>532 886</u>	<u>403 865</u>
Summa skulder		11 887 886	11 758 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 792 025	41 551 498

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 378 000	19 378 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	258 335	43 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	99 500	99 500
	357 835	142 747
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 146 829	- 114 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 006	27 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 474	- 1 307
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	129 021	156 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 553	183 377
Årets kassaflöde	339 553	183 377
Likvida medel vid årets början	1 698 547	1 515 170
Likvida medel vid årets slut enligt Not 12, 13, 14	2 038 100	1 698 547

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader/tomträttsavgäld, tas upp till beskattning med 28%.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråk-taganden 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.

	2005-12-31	2004-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 217 396	1 199 401
Hyror, bostäder	234 020	228 545
Hyror, lokaler	92 147	92 146
	<hr/>	<hr/>
	1 543 562	1 520 092

2005-12-31 2004-12-31

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	29	0
	29	0

Not 3 Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	964	350
Lokaler, gemensamma utrymmen	3 629	7 053
VVS	9 613	5 900
Elinstallationer	4 796	3 538
Hissar	12 759	2 862
Huskropp	0	8 834
Gårdar och grönanläggningar	1 115	1 526
Tvättstugor	5 710	4 100
Övriga installationer	5 011	3 670
Vandalisering	1 825	3 613
Självrisk	1 500	0
	46 921	41 445

Not 4 Underhåll

ROT-bidrag	- 11 199	0
Trapphus	0	42 238
VVS, ny pump	0	15 116
Dörrbyte	0	10 620
	- 11 199	67 974

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	25 945	25 011
Arvode ekonomisk förvaltning	47 612	45 754
Kabel-TV	7 032	8 757
Arvode auktoriserad revisor	13 410	18 761
Övriga förvaltningskostnader	2 067	7 746
Fastighetsskötsel	24 469	17 707
Städ	40 311	19 389
Obligatoriska besiktningar	5 358	9 177
Förbrukningsmateriel	2 147	1 428
Vatten	38 842	37 288
El	44 486	45 095
Uppvärmning	216 470	204 525
Sophantering	26 614	48 210
	494 763	488 847

2005-12-31 2004-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	60 000	60 000
Summa	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 476	15 060
	76 476	75 060

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	99 500	99 500
	99 500	99 500

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	515	1 094
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	3 452	3 893
Avgifts- och hyresfordringar	142	0
Övriga ränteintäkter	1 257	97
	5 366	5 084

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	424 962	539 767
Övriga finansiella kostnader, avgifter pg	688	690
	425 650	540 457

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	28 101 805	28 101 805
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättringar	320 556	320 556
	40 122 361	40 122 361

Summa anskaffningsvärden

40 122 361 40 122 361

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 298 500	- 199 000
	- 298 500	- 199 000
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 99 500	- 99 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 398 000	- 298 500

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 724 361 39 823 861

2005-12-31 2004-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift		0	1 533
Förutbetald kabel-tv-avgift		1 768	1 758
Upplupna ränteintäkter		525	408
Förutbetald fastighetsförsäkring		16 072	25 391
		<u>18 365</u>	<u>29 090</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		500 000	300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	1,05	2006-02-21

Not 13 Värdepapper

Antal andelar: 9 860,7949	Marknadsvärde: 1 291 689	Anskaffn.värde: 1 178 123
---------------------------	--------------------------	---------------------------

Not 14 Kassa och bank

Handkassa		127	4 190
Bankmedel		5 654	7 084
Skattekonto		147 948	9 826
Avräkning med Föreningssparbanken		206 247	199 324
		<u>359 977</u>	<u>220 424</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	29 685 536	66 015	41 082
Förändring av underhållsfond			- 75 199
Avsättning enligt plan		64 000	
ROT-bidrag		11 199	
Årets resultat			111 506
Vid årets slut	29 685 536	141 214	77 389

Not 16 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån		11 355 000	11 355 000
Skuld vid årets slut		11 355 000	11 355 000

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter		34 476	0
		<u>34 476</u>	<u>0</u>

2005-12-31 2004-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	108 586	101 135
Upplupna elkostnader	14 006	9 606
Upplupna vattenavgifter	5 075	0
Upplupna värmekostnader	27 339	24 202
Upplupen kostnad sophantering	7 280	2 450
Upplupen kostnad auktoriserad revisor	15 000	20 000
Upplupen städkostnad	2 925	875
Upplupen fastighetskötsel	1 500	0
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	2 726	1 562
	<hr/>	<hr/>
	184 437	159 830

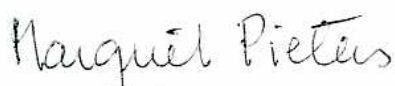
Stockholm 2006-03-06



Stina Kempe



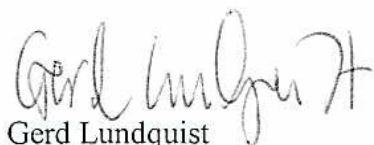
Marie Fogelström



Margriet Pieters



Fanny Holm Sickenga



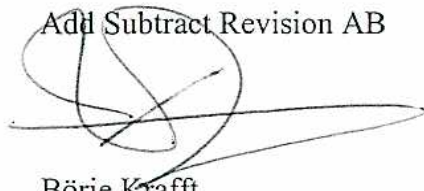
Gerd Lundquist



Victoria Valdebenito

Min revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2006-03-28

Add Subtract Revision AB



Börje Krafft

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kniven

Org.nr 769606-2384

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kniven för räkenskapsåret 2005. 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 revisionsred. 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 redovisningsred i Sverige.

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

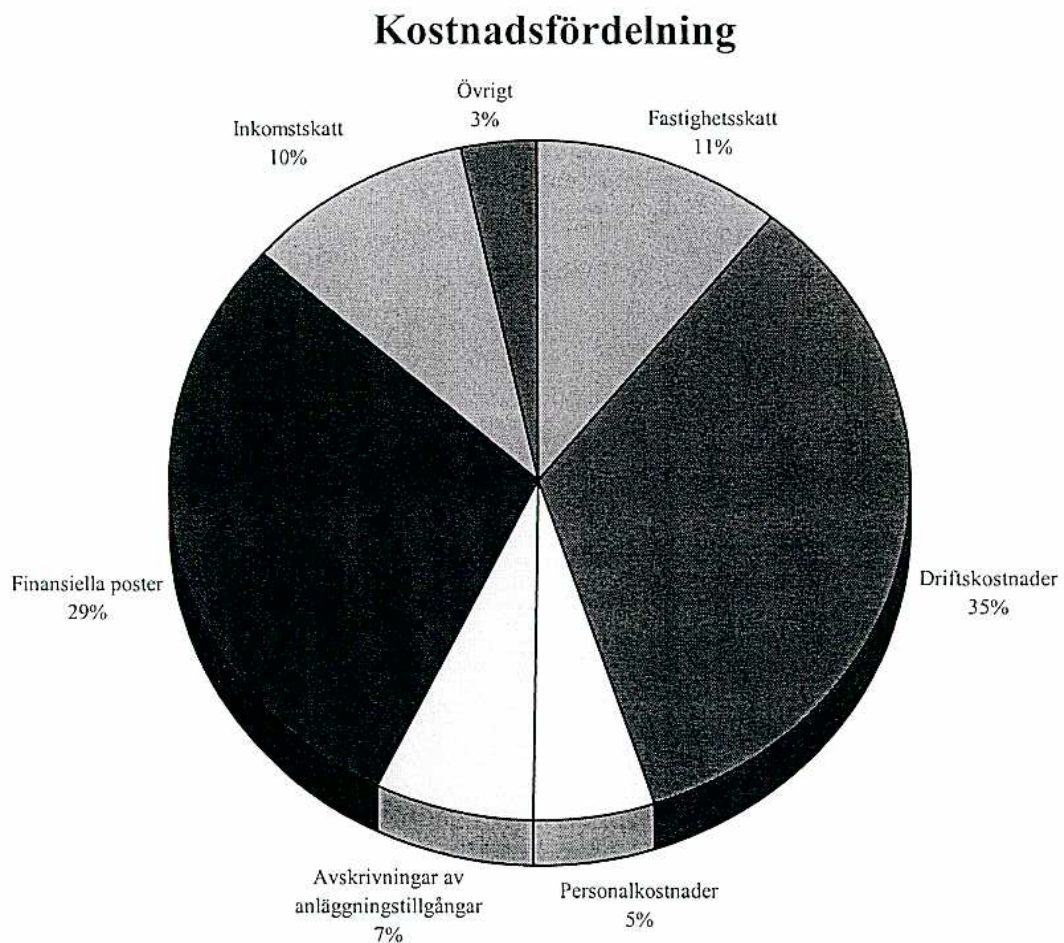
STOCKHOLM 2006-03-28



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	46 921	41 445
Underhåll	- 11 199	67 974
Fastighetsskatt	158 512	168 646
Driftskostnader	494 763	488 847
Personalkostnader	76 476	75 060
Avskrivningar av anläggningstillgångar	99 500	99 500
Finansiella poster	425 650	540 457
Inkomstskatt	146 829	114 953
Summa kostnader	1 290 622	1 481 928



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2005

2004

BOA (kvm):

	2071	2071
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12,53	12,08
Arvode ekonomisk förvaltning	22,99	22,09
Kabel-TV	3,40	4,23
Arvode auktoriserad revisor	6,48	9,06
Övriga förvaltningskostnader	1,00	3,74
Fastighetsskötsel	11,82	8,55
Städ	19,46	9,36
Obligatoriska besiktningar	2,59	4,43
Förbrukningsmateriel	1,04	0,69
Vatten	18,76	18,00
El	21,48	21,77
Uppvärmning	104,52	98,76
Sophantering	12,85	23,28
Summa driftkostnader	238,90	236,04