

Brf Kniven

Årsredovisning
2004-01-01 – 2004-12-31

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 2004-01-01 – 2004-12-31

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Stina Kempe, ordförande
Fanny Holm, ledamot
Gerd Lundquist, ledamot
Margriet Pieters, ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristina Naessén Lind

Ordinarie revisorer:

Per Engzell, KPMG

Revisorssuppleanter:

KPMG

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 41 445 kronor och redovisas i not 3 på sidan 11.

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 67 974 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond. Utfört underhåll redovisas i not 4 på sidan 11.

19

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 2003</u>	<u>Taxeringsvärde 2004</u>
Bostäder	28 220 000	30 600 000
Lokaler	<u>1 020 000</u>	<u>931 000</u>
Totalt	<u>29 240 000</u>	<u>31 531 000</u>
varav byggnadsvärde	18 952 000	17 274 000
varav markvärde	10 288 000	14 257 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1993.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

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

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning enligt träffat avtal.

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 2004-01-01	Bundet t o m	Årets amortering	Utg.skuld 2004-12-31
Nordea	2,528	4 680 000	Rörligt*)	0	4 680 000
Nordea	5,850	4 680 000	2006-09-20	0	4 680 000
Nordea	2,528	<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

*) Lånet är omsatt 2004-09-15 till rörlig ränta med ränteomsättning var 90:e dag.

14

Säkerhet

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder, inkluderande värme, utgjorde 2004-12-31 i genomsnitt 642 kr per m² lägenhetsyta och år.

Utgående avgifter kommer fr o m 1 april 2005 att höjas med 2%.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	108 813
Årets resultat före fondförändring	-71 706
Fondavsättning enligt stadgarna	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>67 974</u>
Summa underskott	<u>41 082</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:
att balansera i ny räkning:

41 082

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

17

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 520 092	1 515 923
Övriga förvaltningsintäkter	2	0	25 612
		<u>1 520 092</u>	<u>1 541 535</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	- 41 445	- 89 384
Underhåll	4	- 67 974	- 33 530
Fastighetsskatt		- 168 646	- 15 471
Driftskostnader	5	- 488 847	- 507 319
Personalkostnader	6	- 75 060	- 38 620
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 99 500	- 99 500
		<u>- 941 471</u>	<u>- 783 824</u>
Rörelseresultat		578 620	757 711
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	5 084	7 722
Räntekostnader	9	- 540 457	- 597 273
Resultat efter finansiella poster		43 247	168 160
Inkomstskatt		- 114 953	- 80 708
Årets resultat		- 71 706	87 452
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 64 000	- 64 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 974	33 530
Förändring av underhållsfond		<u>3 974</u>	<u>- 30 470</u>
Resultat efter fondförändring		- 67 732	56 982

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	39 823 861	39 923 361
		<u>39 823 861</u>	<u>39 923 361</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		9 826	9 504
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	29 090	27 783
		<u>38 916</u>	<u>37 287</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen	12	300 000	200 000
Värdepapper, Nordea - Likvidinvest	13	1 178 123	1 178 123
		<u>1 478 123</u>	<u>1 378 123</u>
Kassa och bank	14	210 598	127 543
Summa omsättningstillgångar		<u>1 727 637</u>	<u>1 542 953</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 551 498</u>	<u>41 466 314</u>

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 670 739	29 670 739
Upplåtelseavgifter		14 797	14 797
Underhållsfond		66 015	69 989
		<u>29 751 551</u>	<u>29 755 525</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 813	51 831
Årets resultat		- 71 706	87 452
Förändring av underhållsfond (överf till bundet EK)		3 974	- 30 470
		<u>41 082</u>	<u>108 813</u>
Summa eget kapital		29 792 633	29 864 338
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	16	11 355 000	11 355 000
		<u>11 355 000</u>	<u>11 355 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 982	40 487
Moms- och skatteskulder		201 053	46 870
Övriga skulder, kortfristiga		0	465
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	17	159 830	159 154
		<u>403 865</u>	<u>246 976</u>
Summa skulder		11 758 865	11 601 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 551 498	41 466 314
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 378 000	19 378 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7

Kassaflödesanalys

	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 247	168 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	99 500	99 500
	142 747	267 660
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 114 953	- 80 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 794	186 952
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 1 629	- 4 124
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	156 890	27 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 055	209 828
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 320 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 320 556
Årets kassaflöde	183 055	- 110 728
Likvida medel vid årets början	1 505 666	1 616 394
Likvida medel vid årets slut	1 688 721	1 505 666



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.

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 ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats.

Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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 ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2004-12-31	2003-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 199 401	1 199 400
Hyror, bostäder	228 545	224 376
Hyror, lokaler	92 146	92 147
	<u>1 520 092</u>	<u>1 515 923</u>

A

	2004-12-31	2003-12-31
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	- 13
Ersättning förvaltning	0	25 625
	0	25 612
Not 3 Reparationer, löpande underhåll		
Bostäder	350	2 998
Lokaler, gemensamma utrymmen	7 053	7 206
VVS	5 900	29 312
Elinstallationer	3 538	1 022
Hissar	2 862	23 548
Huskropp	8 834	10 884
Gårdar och grönanläggningar	1 526	11 420
Tvättstugor	4 100	2 679
Övriga installationer	3 670	315
Vandalisering	3 613	0
	41 445	89 384
Not 4 Underhåll		
Brandvarnare	0	13 750
Trapphus	42 238	0
VVS, ny pump	15 116	0
Dörrbyte	10 620	0
Tvättstugor	0	19 780
	67 974	33 530
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	25 011	18 242
Arvode förvaltning	45 754	63 326
Kabel-TV	8 757	5 169
Arvode auktoriserad revisor	18 761	27 191
Övriga förvaltningskostnader	7 746	246
Fastighetsskötsel inkl extra sophämtning	44 596	42 889
Städ	19 389	37 490
Obligatoriska besiktningar	9 177	0
Förbrukningsmateriel	1 428	10 937
Vatten	37 288	42 216
El	45 095	59 043
Uppvärmning	204 525	183 591
Sophantering, Renhållningsförvaltningen	21 321	16 979
	488 847	507 319



	2004-12-31	2003-12-31
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	60 000	30 000
Summa	60 000	30 000
Sociala kostnader	15 060	8 620
	<u>75 060</u>	<u>38 620</u>
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	99 500	99 500
	<u>99 500</u>	<u>99 500</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter Nordea	0	32
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 094	2 269
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	3 893	5 420
Ränteintäkter skattekonto	97	0
	<u>5 084</u>	<u>7 722</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	539 767	596 678
Övriga finansiella kostnader, avgifter pg	690	595
	<u>540 457</u>	<u>597 273</u>
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	0
	<u>40 122 361</u>	<u>39 801 805</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	320 556
	<u>0</u>	<u>320 556</u>
Summa anskaffningsvärden	40 122 361	40 122 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 199 000	- 99 500
	<u>- 199 000</u>	<u>- 99 500</u>



	2004-12-31	2003-12-31
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 99 500	- 99 500
Summa ack. avskr. enligt plan	- 298 500	- 199 000

Restvärde enligt plan vid årets slut	39 823 861	39 923 361
---	-------------------	-------------------

Not 11 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	1 533	0
Förutbetald kabel-TV	1 758	3 469
Upplupna ränteintäkter	408	179
Fastighetsförsäkring	25 391	24 135
	29 090	27 783

Not 12 Specialutlåning till Riksbyggen

Specialutlåning till Riksbyggen	300 000	200 000
---------------------------------	---------	---------

Lån nummer	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
2030317817	90 dagar	300 000	1,40	2005-03-15

Not 13 Värdepapper

Antal andelar: 9 860,7949	Marknadsvärde: 1 273 965	Anskaffningsvärde: 1 178 123
---------------------------	--------------------------	------------------------------

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	4 190	5 370
Bankmedel	7 084	17 574
Avräkning med Föreningssparbanken	199 324	104 598
	210 598	127 543

Not 15 Eget kapital

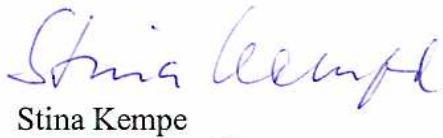
	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	29 685 536	69 989	108 813
Disposition enl stämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			3 974
Avsättning enligt plan		64 000	
Ianspråkstagande ur fond		- 67 974	
Årets resultat			- 71 706
Vid årets slut	29 685 536	66 015	41 082

Not 16 Fastighetslån, långfristiga

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

	2004-12-31	2003-12-31
Not 17 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	0	39 870
Förutbetalda hyror och avgifter	101 135	73 408
Upplupna elkostnader	9 606	0
Upplupna värmekostnader	24 202	22 626
Upplupna grovsopor	2 450	0
Auktoriserad revisor	20 000	20 000
Upplupen städkostnad	875	3 250
Faktura som tillhör verksamhetsåret	1 562	0
	<hr/> 159 830	<hr/> 159 154

Stockholm 2005-05-01



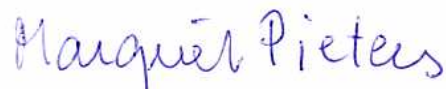
Stina Kempe



Fanny Holm



Gerd Lundquist



Margriet Pieters

Vår revisionsberättelse angående denna årsredovisning har avlämnats 2005-05-03

KPMG



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kniven

Org nr 769606-2384

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kniven för räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2005

KPMG Bohlins AB



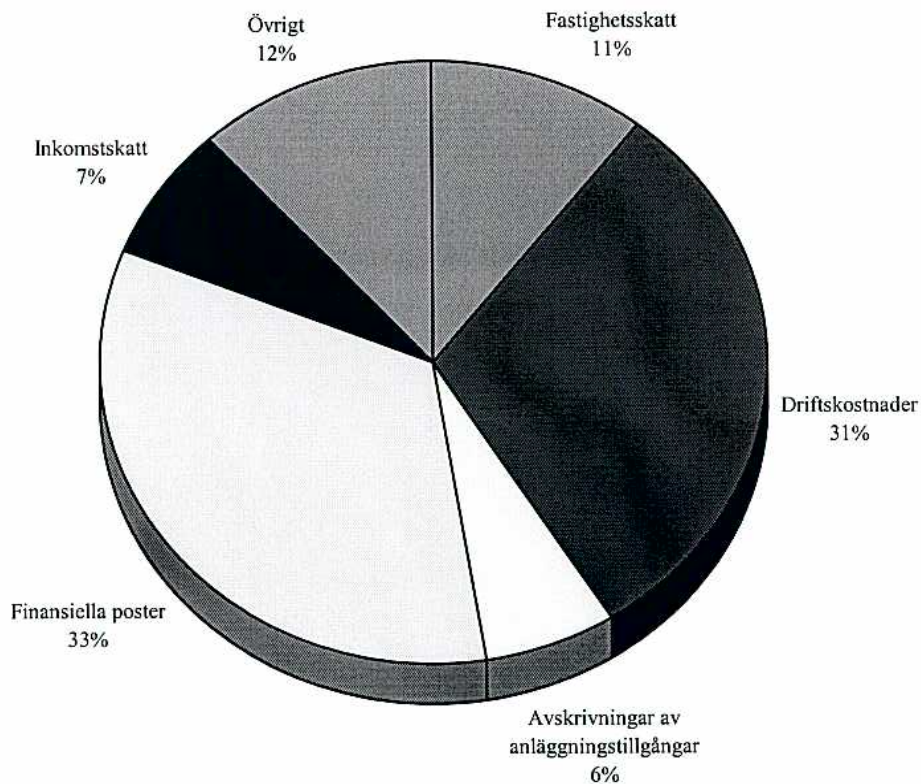
Per Engzell

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2004	2003
Reparationer, löpande underhåll	41 445	89 384
Underhåll	67 974	33 530
Fastighetsskatt	168 646	15 471
Driftskostnader	488 847	507 319
Personalkostnader	75 060	38 620
Avskrivningar av anläggningstillgångar	99 500	99 500
Finansiella poster	540 457	597 273
Inkomstskatt	114 953	80 708
Summa kostnader	1 596 881	1 461 805

Kostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2004

2003

BOA (kvm):

	2071	2071
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12,08	8,81
Arvode förvaltning	22,09	30,58
Kabel-TV	4,23	2,50
Arvode auktoriserad revisor	9,06	13,13
Övriga förvaltningskostnader	3,74	0,12
Fastighetsskötsel inkl extra sophämtning	21,53	20,71
Städ	9,36	18,10
Obligatoriska besiktningar	4,43	0
Förbrukningsmateriel	0,69	5,28
Vatten	18,00	20,38
El	21,77	28,51
Uppvärmning	98,76	88,65
Sophantering, Renhållningsförvaltningen	10,30	8,20
Summa driftkostnader	236,04	244,96