

*Brf Kniven*

*Årsredovisning*  
*2002-01-01 – 2002-12-31*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kniven får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-01-01 – 2002-12-31

### STYRELSE OCH REVISORER

#### Ordinarie styrelseledamöter:

Mattias Woggart, ordförande t o m nov  
Mats Famer, ordförande fr o m dec  
Kristina Naessen Lind, sekreterare  
Stina Kempe, kassör

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Magnusson

Mattias Woggarth har under året avflyttat från föreningen.

#### Ordinarie revisorer:

Per Engzell, KPMG

#### Revisorssuppleanter:

KPMG

### FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Kniven 25.

På fastigheterna har uppförts 1 byggnad, innehållande 32 lägenheter med en sammanlagd area på 2071 m<sup>2</sup> 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.

I fastigheterna finns också 1 lokal, med en sammanlagd area på 91m<sup>2</sup>.

Byggnadsår 1929.

15

## TAXERINGSVÄRDEN

From 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett sk omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vart sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	2000		2001		2002	
	Basvärde	Omräkn.tal	Omräkn.taxv.	Omräkn.tal	Omräkn.taxv.	
Bostäder	16 600 000	1,24	20 584 000	1,58	26 228 000	
Lokaler	<u>655 000</u>	1,19	<u>779 000</u>	1,50	<u>982 000</u>	
Totalt	17 255 000		21 363 000		27 210 000	
varav byggnadsvärde	12 016 000		14 879 000		18 952 000	

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 föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal.

## LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelse 25 000

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2002-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002-12-31
Nordea	5,85	4 680 000	2006-09-20	0	4 680 000
Nordea	5,35	4 680 000	2004-09-15	0	4 680 000
Nordea	4,30	3 120 000	rörligt	1 125 000	1 995 000
Nordea	4,22	3 120 000		3 120 000	0
		15 600 000		4 245 000	11 355 000

### Säkerhet

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

## STYRELSENS KOMMENTAR

Föreningens första hela verksamhetsår har följt den ekonomiska planen.

En avgiftssänkning har skett under året. Detta har möjliggjorts av lägenhetsförsäljning som använts till extra amorteringar på föreningens lån.

Ingen avgiftshöjning är planerad under 2003.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår det balanserade underskottet	-24 301
ökas med årets överskott	<u>76 132</u>
tillsammans	51 831
balanseras i ny räkning	

19

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-01-01</i>	<i>2001-01-01</i>
		<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 569 393	50 318
		<u>1 569 393</u>	<u>50 318</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparationer och underhåll	2	- 85 190	0
Fastighetsskatt		- 140 960	0
Driftskostnader	3	- 444 227	- 11 602
Övriga kostnader	4	- 3 996	- 37 625
Personalkostnader	5	- 33 205	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 99 500	0
		<u>- 807 078</u>	<u>- 49 227</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>762 315</b>	<b>1 091</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från finansiella anl. tillg.		33 123	0
Ränteintäkter	6	11 641	724
Räntekostnader	7	- 681 805	- 26 116
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>125 274</b>	<b>- 24 301</b>
Inkomstskatt		- 49 142	0
<b>Årets resultat</b>		<b>76 132</b>	<b>- 24 301</b>

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	39 702 305	39 586 055
		<u>39 702 305</u>	<u>39 586 055</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 136	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	9	24 027	16 068
		<u>33 163</u>	<u>16 068</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Specialutlåning till Riksbyggen		360 000	0
Övriga placeringar	10	1 178 123	1 145 000
		<u>1 538 123</u>	<u>1 145 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	78 271	2 990 090
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 649 557</u>	<u>4 151 158</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>41 351 862</u>	<u>43 737 213</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2002-12-31	2001-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 670 739	28 056 270
Upplåtelseavgifter		14 797	0
		<u>29 685 536</u>	<u>28 056 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 24 301	0
Årets resultat		76 132	- 24 301
		<u>51 831</u>	<u>- 24 301</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 737 367</b>	<b>28 031 969</b>
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	13	39 519	0
		<u>39 519</u>	<u>0</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	14	11 355 000	12 480 000
		<u>11 355 000</u>	<u>12 480 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, korta		0	3 120 000
Leverantörsskulder		15 538	0
Skatteskulder		85 278	0
Övriga skulder, korta		0	55 343
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	15	119 160	49 901
		<u>219 976</u>	<u>3 225 244</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 614 495</b>	<b>15 705 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 351 862</b>	<b>43 737 213</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Ställda panter**

*Fastighetsinteckningar*

19 378 000

19 378 000

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-12-31

2001-12-31

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

*Belopp i kr om inget annat anges*

### 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.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 246 370	0
Hyror, bostäder	230 876	47 502
Hyror, lokaler	92 147	2 816
	<hr/>	<hr/>
	1 569 393	50 318

### Not 2 Reparationer och underhåll

Löpande reparationer	21 190	0
Avsättning till underhållsfonden	64 000	0
Nedlagda underhållskostnader	24 481	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 24 481	0
	<hr/>	<hr/>
	85 190	0

19



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	16 688	0
Arvode förvaltning	55 246	0
Kabel-TV	6 975	0
Arvode auktoriserad revisor	13 500	0
Övriga förvaltningskostnader	11 307	1 040
Fastighetskötsel	21 911	0
Städ	17 152	300
Obligatoriska besiktningar	688	0
Förbrukningsmateriel	3 707	732
Vatten	43 075	1 033
El	41 628	0
Uppvärmning	182 872	8 497
Sophantering	29 478	0
	<hr/> 444 227	<hr/> 11 602
<b>Not 4 Övriga kostnader</b>		
Lokalkostnader	1 500	500
Kontorsmateriel	736	0
Telefon och porto	1 760	0
Konsultarvoden	0	37 125
	<hr/> 3 996	<hr/> 37 625
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Varav män</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	25 000	0
Sociala kostnader	8 205	0
	<hr/> 33 205	<hr/> 0

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.  
Styrelsen har haft 10 möten under året.

13

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 6 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter bank och postgiro	3 093	723
Ränteintäkter avräkning	4 795	1
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	3 753	0
	<u>11 641</u>	<u>724</u>
<b>Not 7 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	681 235	26 116
Övriga finansiella kostnader	570	0
	<u>681 805</u>	<u>26 116</u>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	39 586 055	39 586 055
	<u>39 586 055</u>	<u>39 586 055</u>
Årets anskaffningar	215 750	
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>39 801 805</b>	<b>39 586 055</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	- 99 500	0
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>	<b>- 99 500</b>	<b>0</b>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>39 702 305</u>	<u>39 586 055</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 702 305</b>	<b>39 586 055</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda driftkostnader	3 499	0
Ränteintäkter	2 286	0
Fastighetsförsäkring	18 242	16 068
	<u>24 027</u>	<u>16 068</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 10 Värdepapper</b>		
Räntefond Nordea	1 178 123	1 145 000
	<u>1 178 123</u>	<u>1 145 000</u>

Marknadsvärde	1 215 146	1 145 965
---------------	-----------	-----------

### Not 11 Kassa och bank

Handkassa	6 798	16 700
Avräkning med FSB	64 422	13 956
Bankmedel	7 051	2 959 434
	<u>78 271</u>	<u>2 990 090</u>

### Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>28 056 270</b>	<b>0</b>	<b>- 24 301</b>
Årets resultat	1 629 266		76 132
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 685 536</b>	<b>0</b>	<b>51 831</b>

Under året har föreningen sålt en lägenhet. Den såldes 02-04-25 för 1 629 266 kr, varav 1 614 469 utgör insats och resterande del är överlåtelseavgift.

### Not 13 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	0	0
Avsättning enligt plan	64 000	0
Uttag ur fond	- 24 481	0
<b>Behållning vid årets slut</b>	<b>39 519</b>	<b>0</b>

### Not 14 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	11 355 000	15 600 000
Avgår nästa års amortering	0	-3 120 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>11 355 000</b>	<b>12 480 000</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 15 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och sociala avgifter	33 205	0
Räntekostnader	0	26 116
Förutbetalda hyror och avgifter	43 177	13 955
Upplupna drift- och underhållskostnader	42 778	9 830
Övrigt	0	0
	<hr/> 119 160	<hr/> 49 901

Stockholm 2003 -05-14



Mats Famer



Kristina Naessen Lind



Stina Kempe



Mikael Magnusson

Min revisionsberättelse har avgivits 2003 -05-19.

KPMG



Per Engzell

Aukt. 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 2002-01-01—2002-12-31. 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 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 19 maj 2003

KPMG



Per Engzell  
Auktoriserad revisor