

Årsredovisning 2004 för Brf Knoppen 21.

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

Fastighet Knoppen 21

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Bertil Norberg	Ordförande
Svante Bergqvist	Kassör
Patrick Bach	Ledamot
Johan Hydén	Ledamot
Lisa Larsson	Ledamot
Gunilla Borgehed	Suppleant

Revisorer har varit Kari Korpelainen på Lundewalls Revisionsbyrå.

Internrevisor har varit Pehr Ohlsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2004.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 47 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt ett utrymme till Telia Mobitel AB.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri & Förvaltning AB.

Fastigheten

Under år 2004 har följande underhållsarbeten utförts:

- Renovering av trapphus

Under 2005 planeras följande underhållsarbeten:

- Fasadrenovering

Lån kommer att finansiera dessa arbeten.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22.915.000 kr varav 14.200.000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring (Skandia).

Styrelsen föreslår att årsavgiften bibehålls på nuvarande nivå.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Ansamlad förlust	-81 512
Årets resultat	17 013
	<hr/>
	-64 499

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar

avsätts

28 810

i ny räkning överföres

-93 309

-64 499

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 075 181	1 012 990
		<u>1 075 181</u>	<u>1 012 990</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskötsel / Städning	2	-29 305	-35 849
Reparationer		-10 575	-40 985
Taxebundna kostnader		-409 911	-367 912
Övriga driftskostnader		-41 944	-39 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-156 444	-162 817
		<u>-648 179</u>	<u>-646 823</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		427 002	366 167
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-147 210	-125 237
		<u>-147 210</u>	<u>-125 237</u>
Rörelseresultat		279 792	240 930
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		1 690	5 172
Skatteränta ej skattepliktig		-	43
Räntekostnader		-96 369	-160 549
Övriga finansiella kostnader		-2 125	-3 505
		<u>-96 804</u>	<u>-158 839</u>
Resultat efter finansiella poster		182 988	82 091
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	-28 810
Upplösning yttre fond		-	40 000
		<u>-</u>	<u>11 190</u>
Resultat före skatt		182 988	93 281
Statlig skatt		-165 975	-123 917
Årets resultat		17 013	-30 636

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	3 556 900	3 264 647
Mark		666 146	666 146
		<u>4 223 046</u>	<u>3 930 793</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		4 224 646	3 932 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		-	1607
Övriga fordringar		10 312	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 288	12 757
		<u>23 600</u>	<u>14 364</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		87 024	418 098
		<u>87 024</u>	<u>418 098</u>
Summa omsättningstillgångar		110 624	432 462
Summa tillgångar		4 335 270	4 364 855

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 312	64 312
Upplåtelseavgifter		557 738	557 738
Fond yttre underhåll	4	76 415	-
Kapitaltillskott		234 000	234 000
		<u>932 465</u>	<u>856 050</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-81 511	-50 875
Årets resultat		17 013	-30 636
		<u>-64 498</u>	<u>-81 511</u>
Summa eget kapital		867 967	774 539
Avsättningar			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	76 415
<i>(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året)</i>		-	76 415
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 226 226	3 231 240
		<u>3 226 226</u>	<u>3 231 240</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57 073	45 023
Skatteskuld		57 580	36 585
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	37 652	73 336
Upplupna räntekostnader		7 644	33 679
Förutbetalda avgifter och hyror		81 128	86 538
Upplupna kostnader	7	-	7 500
		<u>241 077</u>	<u>282 661</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		4 335 270	4 364 855

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	3 501 400	3 501 400
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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

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

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas

	2004	2003
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Takreovering	10,00%	10,00%
Fönsterreovering	5,00%	5,00%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	998 772	945 144
Hyror lokaler	46 800	45 000
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	5 440	965
Försäkringsersättning	245	-
Städavgifter	10 350	9 900
Elintäkter	11 306	9 733
Återbetalning allframtid	1 818	1 748
Förseningsavgifter	450	500
	<u>1 075 181</u>	<u>1 012 990</u>

Not 2**Rörelsens kostnader****Fastighetsskötsel och städning**

Sotning	-	-7 463
Serviceavtal	-	-1 004
Städning entreprenad	-26 868	-26 532
Förbrukningsmaterial	-2 437	-850
	<u>-29 305</u>	<u>-35 849</u>

Reparationer

Trapphus	-8 438	-
Gården	-1 311	-1 697
Tvättstuga	-	-19 234
Försäkringsskador	-	-7 700
Fönster	-826	-
Portar	-	-5 443
Konsult	-	-4 000
Lås	-	-2 911
	<u>-10 575</u>	<u>-40 985</u>

	2004	2003
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-54 712	-42 393
Värmekostnader	-243 883	-242 408
El- och gaskostnader	-64 171	-41 352
Sophämtning	-34 441	-27 263
Grovsopor	-12 704	-14 496
	<hr/>	<hr/>
	-409 911	-367 912
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-27 066	-25 210
Kabel-TV	-14 878	-14 050
	<hr/>	<hr/>
	-41 944	-39 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	-3 900	-3 580
Revisionsarvode	-1 844	-10 469
Förvaltningsarvode	-38 192	-38 192
Administration	-1 661	-5 446
Avgift till organisation	-4 830	-4 830
Fastighetsskatt	-106 017	-100 300
	<hr/>	<hr/>
	-156 444	-162 817

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Fastighetsförbättringar	51 451	29 478
Stambyte	78 687	78 687
Takrenovering	15 718	15 718
Fönsterrenovering	1 354	1 354
	<hr/>	<hr/>
	147 210	125 237

Not 4 Avsättningar

	2004-12-31	2003-12-31
<i>Reparationsfond Yttre</i>		
Vid årets början	76 415	87 605
Årets avsättning	-	28 810
Årets upplösning av yttre fond	-	-40 000
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	76 415	76 415

(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året, avsättning görs i årets resultatdisposition)

Not 5 Byggnad

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	285 492	285 492
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	285 492	285 492
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-285 492	-285 492
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-285 492	-285 492

Planenligt restvärde

-

-

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 715 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	9 860 000
Totalt taxeringsvärde	22 915 000	20 060 000

Fastighetsförbättringar

	2004-12-31	2003-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	589 553	462 861
Nyanskaffningar	439 463	126 692
Utgående anskaffningsvärde	1 029 016	589 553
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-168 336	-138 858
Årets avskrivning enligt plan	-51 451	-29 478
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-219 787	-168 336
Planenligt restvärde	809 229	421 217

Stambyte

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 147 486	3 111 084
Nyanskaffningar	-	36 402
Utgående anskaffningsvärde	3 147 486	3 147 486
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-455 525	-376 838
Årets avskrivning enligt plan	-78 687	-78 687
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-534 212	-455 525
Planenligt restvärde	2 613 274	2 691 961

Takreovering

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	157 178	157 178
Utgående anskaffningsvärde	157 178	157 178
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-31 436	-15 718
Årets avskrivning enligt plan	-15 718	-15 718
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-47 154	-31 436
Planenligt restvärde	110 024	125 742

Fönsterreovering

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	27 081	-
Nyanskaffningar	-	27 081
Utgående anskaffningsvärde	27 081	27 081
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 354	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 354	-1 354
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-2 708	-1 354

Planenligt restvärde	24 373	25 727
----------------------	--------	--------

	2004-12-31	2003-12-31
Summa byggnader	4 206 790	4 016 615
Nyanskaffningar	439 463	190 175
Ackumulerade avskrivningar	-942 143	-816 906
Årets avskrivning enligt plan	-147 210	-125 237
Summa bokfört värde	3 556 900	3 264 647

Not 6	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt vatten	6 783	6 637
Förutbetald försäkring	2 345	2 133
Förutbetald kabel-TV	3 805	3 632
Förutbetald bankfacksavgift	355	355
	<u>13 288</u>	<u>12 757</u>

Not 7		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupet revisorsarvode	-	7 500
	<u>-</u>	<u>7 500</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors		
		ändringsdag	Belopp	Belopp
Stadshypotek	6,75%	2005-07-10	115 664	127 412
Stadshypotek		löpande	1 041 964	1 057 914
Stadshypotek		löpande	296 250	299 250
Spintab		löpande	1 810 000	1 820 000
Avgår kortfristig del			-37 652	-73 336
			<u>3 226 226</u>	<u>3 231 240</u>

Räntesatsen för alla löpande lån kommer variera och sätts på 3 månaders perioder.

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda-	Upplåtelse	Fond	Särskilt	Ansamlad	Årets
	insatser	avgifter	yttre	tillskott	förlust	vinst/förlust
Enl balansräkningen 2003	64 312	557 738	-	234 000	-50 875	-30 636
Förändring under året			76 415			
Resultatdisposition					-30 636	30 636

Årets resultat 17 013

Enl balansräkningen 2004 64 312 557 738 76 415 234 000 -81 511 17 013

Stockholm den / 2005.

Bertil Norberg
Ordförande

Svante Bergqvist
Kassör

Patrick Bach
Ledamot

Johan Hydén
Ledamot

Lisa Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2005.

Kari Korpelainen
Lundewalls Revision & Redovisning