

Brf Knutsgården
Org nr 717600-0227

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes år 1930, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 35:1. Byggnaden fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av trevåningshus med 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 5 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 166 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 35% av basbeloppet.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Hustomten AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-07-12.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett (lgh 1, 5, 6 och 19). Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt ___ andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5% av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett motionsrum i bottenvåningen i trapphus B som medlemmarna kan hyra.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Knutsgården är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2006-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Andersson	Ordförande (2006 t o m januari 2007)
Kristian Rönnkvist	Ledamot (tillika vicevärd)
Christian Persson	Ledamot (tf ordförande från februari 2007)
Gustaf Wetter	Ledamot
Kenth Arvidsson	Ledamot
Claes Telning	Suppleant (sekreterare)
Christian Karlström	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening.
- Styrelsen har haft elva protokollförda styrelsemöten med beslutsmässig uppslutning. Vald ordförande avgick i januari 2007 och ersattes av en ordinarie ledamot ur styrelsen fram till årsstämman 2007.

Revisorer

Britt Krantz
Pia Svensson
Anders Frykholm, suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Under året så har fastigheten försetts med nya entréportar i båda entréerna. Under maj månad spolades vissa lägenheters köksstammar.

Vidare så har en underhållsplan för fastigheten utarbetats tillsammans med SBC. Denna skall ligga till grund för den årliga planläggning av större eller mindre underhållsåtgärder på fastigheten. Första åtgärden enligt underhållsplanen kommer att vara en renovering av fastighetens balkonger.

Föreningslivet

Föreningen har genomfört två städdagar, en i maj och en i september, båda god uppslutning och med sedvanlig grillning och dryck efter genomfört dagsverke.

Föreningen har skaffat sig en egen hemsida i mars genom SBC försorg i syfte att på ett modernt och enkelt sätt sprida information till medlemmar m fl.

Allmänt

Föreningen har anskaffat en ny gemensam utegrill.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2006.

Styrelsen har bytt elleverantör från E-on till AB Kundkraft i syfte att minska utgiften för föreningen gemensam elkostnad.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har hållits oförändrade under 2006. Ingen höjning har gjorts för föreningens parkeringsplatser.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,5 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar Knutsgården för närvarande inte någon inkomstskatt.

Förmögenhetsskatt

Medlemmarna erlägger, utifrån den kontrolluppgift föreningen lämnar till skattemyndigheten, förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde. Det totala förmögenhetsvärdet per 2006-12-31 uppgick till 5 219 156 kr.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2007. Budgeten visar på ett resultat på 13 900 kronor varav 13 900 kronor föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB t.o.m. 2007-12-31.

Flerårsjämförelse

		<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning	kr	725 743	711 770	690 099
Resultat	kr	-40 547	12 927	-52 573
Underhållsfond	kr	242 014	239 214	281 414
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	602,7	596,9	572,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	3 127,8	3 164,8	3 238,9
Genomsnittlig skuldränta	%	4,8	5,6	5,6
Fastighetens belåningsgrad	%	97,8	97,9	97,9
Taxeringsvärde	tkr	8 708	8 708	8 708

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	342
Årets resultat	-40 547
Reservering till underhållsfond, enligt stadgarna	-13 900
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-54 105</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att av underhållsfond ianspråktas	55 000
att i ny räkning överförs	895

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2006	2005
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter, hyror m m		725 743	711 770
Summa nettoomsättning		725 743	711 770
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-390 045	-292 169
Fastighetsskatt		-43 540	-40 308
Övriga externa kostnader		-30 139	-28 483
Personalkostnader	4	-29 551	-30 779
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-493 275	-391 739
Avskrivning anläggningstillgångar	5, 6	-102 570	-103 290
Resultat före finansiella poster		129 898	216 741
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 490	3 064
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-173 935	-206 878
Summa resultat från finansiella investeringar		-170 445	-203 814
Resultat efter finansiella poster		-40 547	12 927
Årets resultat		-40 547	12 927
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-40 547	12 927
Ianspråkstagande av underhållsfond		55 000	-
Reservering av medel till underhållsfond		-13 900	-13 800
Årets resultat efter förändring av underhållsfond		553	-873

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	3 684 410	3 770 600
Inventarier	6	28 798	45 178
		<hr/>	<hr/>
		3 713 208	3 815 778
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 000	2 000
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		3 715 208	3 817 778
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		397	-
Övriga kortfristiga fordringar		8 065	3 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 286	21 287
		<hr/>	<hr/>
		21 748	24 681
<u>Kassa och bank</u>		282 900	305 915
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		304 648	330 596
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		4 019 856	4 148 374
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		79 900	79 900
Underhållsfond		242 014	239 214
		<hr/>	<hr/>
		321 914	319 114
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		342	-9 785
Årets resultat		-40 547	12 927
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		281 709	322 256
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 517 540	3 603 860
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 517 540	3 603 860
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	86 320	86 320
Leverantörsskulder		31 252	23 040
Skatteskulder		12 630	12 524
Övriga kortfristiga skulder		1 432	1 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	88 973	98 938
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		220 607	222 258
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		4 019 856	4 148 374
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 947 500	4 947 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Knutsgårdens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Byggnader	0,7%
Renovering	1,84%
Bredband	20%
Motionsutrustning	Enligt intäkt

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Hyror	2 280	3 600
Garage och parkering	11 800	12 200
Årsavgifter	702 744	695 970
Överlåtelseavgifter	4 960	-
Pantsättningsavgifter	3 959	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>725 743</u>	<u>711 770</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsskötsel	34 438	28 903
Övriga fastighetskostnader	9 313	2 951
Reparationer	33 155	30 152
Reparation byggnad	85 355	-
El	25 183	25 436
Fjärrvärme	130 828	134 420
Vatten och salt	27 487	26 498
Sophämtning	19 293	18 315
Fastighetsförsäkring	9 657	10 158
Kabel tv	15 336	15 336
	<hr/>	<hr/>
	<u>390 045</u>	<u>292 169</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Styrelsearvode	12 305	14 345
Vice värdsarvode	10 000	10 000
Revisionsarvode	800	600
Sociala avgifter	6 446	5 834
	<hr/>	<hr/>
	<u>29 551</u>	<u>30 779</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	264 710	264 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 710	264 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 000	-110 147
Årets avskrivningar	-1 853	-1 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 853	-112 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>150 857</u>	<u>152 710</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark		
<u>Renovering</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 583 515	4 583 515
Utgående anskaffningsvärde	4 583 515	4 583 515
Ingående ackumulerade avskrivningar	-965 625	-881 288
Årets avskrivningar	-84 337	-84 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 049 962	-965 625
Utgående restvärde enligt plan	3 533 553	3 617 890
Totalt utgående planenligt restvärde	3 684 410	3 770 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	2 508 000	2 508 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 708 000	8 708 000

Not 6 Inventarier

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 880	53 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 880	53 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 202	-45 602
Årets avskrivningar	-2 880	-3 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 082	-49 202
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 798</u>	<u>4 678</u>
<u>Bredband</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 500	67 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 500	67 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 000	-13 500
Årets avskrivning	-13 500	-13 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 500	-27 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 798</u>	<u>45 178</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Förutbetalt Kabelvision	2 556	2 556
Förutbetalt Hustomten	-	8 474
Förutbetalt If	10 730	9 657
Upplupen parkering	-	600
Summa	<u>13 286</u>	<u>21 287</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Underh fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2005-12-31	79 900	239 214	-9 785	12 927
Överföring till underhållsfond		13 800	-	-13 800
Ianspråktagande av underhållsfond, enl beslut av föreningsstämman		-11 000	-	11 000
Balansering av föregående års resultat			10 127	-10 127
Årets resultat				-40 547
Eget kapital 2006-12-31	79 900	242 014	342	-40 547

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2007 enl låneavtal	Lånebelopp 2006-12-31
Spintab	3,87	2010-12-20	43 160	1 801 930
Spintab	5,30	2008-09-22	43 160	1 801 930
Totalt			86 320	3 603 860
Avgår nästa års amotering				- 86 320
				3 517 540

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Upplupna räntor	12 393	15 319
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	36 369	48 074
Upplupen fjärrvärme	16 007	14 318
Upplupet styrelsearvorde	13 498	13 400
Upplupet revisionsarvode 2005-2006	1 600	800
Upplupna sociala avgifter	4 044	3 656
Ber upplupet el dec	1 500	1 803
Ber upplupet Vattenfall, nät	3 562	1 568
	<u>88 973</u>	<u>98 938</u>

Uppsala 2007-

Christian Persson

Kristian Rönnkvist

Gustaf Wetter

Kenth Arvidsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2007- - .

Britt Krantz

Pia Svensson