

BRF KUNGSÄNGEN 1

Org nr 769609-4619

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-11-28 del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 50 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

- 6 st 1 rum och kök
- 20 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Den totala boytan blir ca 3.946 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, kommer att göras från och med det verksamhetsåret som infaller närmast efter slutfinansieringen med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under garantitiden.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2003-12-04. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 2003-12-09.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 104.000.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 42.030.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 61.970.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 643 kr/m² per år, insatserna till ca 6.333 kr/m² och upplåtelseavgifterna till ca 9371 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea bank om 83.200.000 kr per 2003-12-31 och har tecknat avtal med Nordea bank avseende det långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	104.000.000 kr	Lån	42.030.000 kr
		Insatser	24.991.000 kr
		Upplåtelseavg	36.979.000 kr
Totalt	104.000.000kr		104.000.000 kr

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2005 och kommer att deklarerars som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten har kommer att åsättas värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fr. 0,5%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag

Tidigare har Länsstyrelsen 2003-08-21 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel på 30% av ett bestämt bidragsunderlag, 40.142.000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2005-12-31 till en kostnad av 62.500 kr per år.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför och förvaltar 1 bostadshus med 50 bostadsrätter och 39 garage. För uppförandet har föreningen dels köpt del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttningen beräknas börja i december 2004.

Föreningen hade vid årets slut 4 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, miljöstation, komplementbyggnader, lektyor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandet av föreningen, 2003-02-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Kurt Sterner	Ledamot	Ordförande
Gerty Pettersson	Ledamot 1)	Sekreterare
Göran Kjulsten	Ledamot	
Lars Svärd	Suppleant 1)	

1) utsedd av Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden. Under året har föreningen bildats 2003-02-20 och en extra föreningsstämma har hållits, där det beslutades att ändra föreningens stadgar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Karl-Gustav Lindgren	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant
------------------------------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-10-27.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

BALANSRÄKNING

NOT

031231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande

1

22 030 000

Summa materiella anläggningstillgångar

22 030 000

Summa anläggningstillgångar

22 030 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB

24 098

Summa kortfristiga fordringar

24 098

Summa omsättningstillgångar

24 098

SUMMA TILLGÅNGAR

22 054 098

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

22 030 000

Summa långfristiga skulder

22 030 000

Kortfristiga skulder

Upplupna urgiftsräntor

24 098

Summa kortfristiga skulder

24 098

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 054 098

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Företagsinteckningar

42 030 000

Ansvarsförbindelser

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

NOTER

1 Byggnader under uppförande

	031231
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Årets anskaffningsvärden	22 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 030 000
Bokfört värde byggnad	22 030 000

Uppsala 2004-02-03



Kurt Stejner
Ordförande



Gerty Pettersson
Sekreterare



Göran Kjulsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-02-06



Karl-Gustav Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1

Org nr 769609-4619

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 år 2003. 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 revisionssed i Sverige. 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. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2004-02-06



Karl-Gustav Lindgren
Auktoriserad revisor