

**BRF KUNGSÄNGEN 1**

**Org nr 769609-4619**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2004**

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004, vilket är föreningens andra 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 tecknade 2003-11-28 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består 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 är 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 mist 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 kommer att teckna 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 Bolagsverket 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/m<sup>2</sup> per år, insatserna till ca 6.333 kr/m<sup>2</sup> och upplåtelseavgifterna till ca 9371 kr/m<sup>2</sup>.

### **Föreningens ekonomi**

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea bank om 83.200.000 kr per 2004-12-31 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 färdigställdes 2005 och kommer att deklarerars som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten 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, fn. 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 kommer att teckna med JM AB fram till 2005-12-31 till en kostnad av 62.500 kr per år.

#### **Föreningsfrågor**

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

Inflyttningen inleddes i januari 2005.

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

#### Gemensamhetsanläggning

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2004-02-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Kurt Sterner	Ledamot	Ordförande
Ulf Åstrand	Ledamot 1)	
Göran Kjulsten	Ledamot	
Karl-Evert Gustavsson	Suppleant 1)	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året inte hållit något protokollfört sammanträde.

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

### **Revisorer**

Karl-Gustav Lindgren	Ordinarie
Auktoriserad revisor	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB                      suppleant

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-10-27.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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



**BALANSRÄKNING** NOT 041231 031231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande I 67 030 000 22 030 000

**Summa materiella anläggningstillgångar** 67 030 000 22 030 000

**Summa anläggningstillgångar** 67 030 000 22 030 000

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto förvaltare 5 242 116 0

Fordran JM AB 0 24 098

**Summa kortfristiga fordringar** 5 242 116 24 098

**Summa omsättningstillgångar** 5 242 116 24 098

**SUMMA TILLGÅNGAR** 72 272 116 22 054 098

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 5 237 000 0

**Summa bundet eget kapital** 5 237 000 0

**Summa eget kapital** 5 237 000 0

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv 67 030 000 22 030 000

**Summa långfristiga skulder** 67 030 000 22 030 000

**Kortfristiga skulder**

Skuld JM AB 5 116 0

Upplupna utgiftsräntor 0 24 098

**Summa kortfristiga skulder** 5 116 24 098

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 72 272 116 22 054 098

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 42 030 000 42 030 000

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

## BOOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### NOTER

#### 1 Byggnader under uppförande

	041231	031231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 030 000	0
Årets anskaffningsvärden	45 000 000	22 030 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 030 000</b>	<b>22 030 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad under uppförande</b>	<b>67 030 000</b>	<b>22 030 000</b>

Uppsala 2005 -03-23  
Brf Kungsängen 1



Kurt Stener  
Ordförande



Göran Kjulsten  
Ledamot



Ulf Åstrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-04-01



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 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala 14 2005



Karl-Gustav Lindgren  
Auktoriserad revisor

Motion till föreningsstämman vid  
Brf Kungsängen 1, 2005-04-21

## Avgift för garageplats

Undertecknade föreslår att avgiften för garageplats i föreningen justeras till en nivå som ligger i linje med andra nybyggda områden i Uppsala Centrum. Som jämförelse så är avgiften för garageplats i kvarteret Mejeriet samt Brf Gandalf 700:- /månad.

Förslag till avgift anser vi bör kunna vara 600:- / månad.

Uppsala 2005-03-14



Gustaf Nordman & Inger Näsman  
lgh C-71  
Kungsängsgatan 57 C