

BRF KUNGSÄNGEN 1

Org nr 769609-4619

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens tredje 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. Fastighetsbildning har skett och fastigheten har fått beteckningen Kungsängen 23:4.

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 har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel fram till 2007-06-30 till en kostnad av 100.000 kr per år.

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 fastställd till 104.000.000 kr vilket är finansierad 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 har 2005-05-03 placerat långfristiga lån hos Nordea hypotek AB enligt följande:

Revers	Villkorsändringsdag	Räntesats
8.406.000	2007-02-21	2,6%
12.609.000	2008-02-20	2,9%
21.015.000	2010-05-03	3,49%

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har skett per 2005-06-30. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning (2005-03-17) och slutfinansiering (2005-05-03) av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppstår alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen har efter slutförd entreprenad fått 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 deklarerar 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. Föreningen har 2005-03-17 valt starttidpnt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,07%.

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

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med JM AB fram till 2006-12-31 till en kostnad av 62.500 kr per år.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför och förvaltar ett bostadshus med 50 bostadsrätter och 39 garageplatser.

Medelflyttningsdag blev 2005-03-17.

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2005-04-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Kurt Stener	Ordförande 1)
Göran Kjulsten	Ledamot
Åke Lidberg	Ledamot
Gustaf Norman	Ledamot
Annika Israelsson	Ledamot
Ulf Åstrand	Suppleant 1)
Emma Norman	Suppleant
Lena Pålsson	Suppleant

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

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

Valberedning

André Maslennikov
Margareta Waller

Sammankallande

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Alm
Auktoriserad revisor

Ordinarie

Föreningens stadgar

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

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

årets vinst	607 896
-------------	---------

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	77 000
i ny räkning överföres	530 896

607 896

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	050101 -051231	040101 -041231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 035 207	0
Hysesintäkter garage, p-platser		236 886	0
Övriga rörelseintäkter		200	0
Summa intäkter		2 272 293	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-64 752	0
Taxebundna kostnader	2	-293 659	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-15 202	0
Kabel-TV		-8 608	0
JM AB enl avtal		-440 988	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-823 209	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-2 728	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-10 197	0
Revisionsarvode		-21 250	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-31 250	0
Övriga externa kostnader		-13 699	0
Summa övriga externa kostnader		-79 124	0
Avskrivningar	4	-129 000	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 240 960	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		58 317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-999	0
Räntekostnader för fastighetslån		-952 133	0
Avgår räntebidrag		277 651	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-617 164	0
RESULTAT FÖRE SKATT		623 796	0
Skatt		-15 900	0
ÅRETS RESULTAT		607 896	0

Resultaträkningen speglar perioden efter slutbesiktning och framåt, dvs 2005-03-17--2005-12-31.
Undantaget fastighetsskatt som är beräknad från dagen för köpebrevets undertecknande 2005-04-25 samt
inkomstskatten som avser perioden från dagen för godkänd slutbesiktning 2005-03-17--2005-12-31.

BALANSRÄKNING NOT 051231 041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	86 871 000	67 030 000
Mark	5	17 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 871 000	67 030 000

Summa anläggningstillgångar		103 871 000	67 030 000
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 417	0
Avräkningskonto förvaltare		1 285 556	5 242 116
Summa kortfristiga fordringar		1 323 973	5 242 116

Kassa och bank

Handkassa		5 000	0
Summa kassa och bank		5 000	0

Summa omsättningstillgångar		1 328 973	5 242 116
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		105 199 973	72 272 116
-------------------------	--	--------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
---------------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		24 991 000	5 237 000
Upplåtelseavgifter		36 979 000	0
Summa bundet eget kapital		61 970 000	5 237 000

Fritt eget kapital

Årets resultat		607 896	0
Summa fritt eget kapital		607 896	0

Summa eget kapital		62 577 896	5 237 000
---------------------------	--	-------------------	------------------

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	8	0	67 030 000
Fastighetslån	8	41 005 000	0
Summa långfristiga skulder		41 005 000	67 030 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	8	650 000	0
Leverantörsskulder		65 742	0
Skuld JM AB	9	307 429	5 116
Skatteskulder		179 777	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	414 129	0
Summa kortfristiga skulder		1 617 077	5 116

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 199 973

72 272 116

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	050101	040101
KASSAFLÖDESANALYS	051231	041231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	623 797	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	129 000	0
Betald skatt	161 477	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914 274	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto förvaltare	-38 417	24 098
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfr del av lån och skatteskuld	784 584	-18 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 660 441	5 116
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-36 970 000	-45 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 970 000	-45 000 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	56 733 000	5 237 000
Förändring lån	-25 375 000	45 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 358 000	50 237 000
Årets kassaflöde	-3 951 559	5 242 116
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 242 116	0
Likvida medel vid årets slut	1 290 557	5 242 116

BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod med belopp motsvarande årets amortering. Fr o m nästa år kommer avskrivningar beräknas enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter

Som likvida medel klassificeras förutom kassa- och banktillgodohavanden avräkningskonto förvaltare.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2005	2004
Fastighetsskötsel	50 000	0
Städning	4 500	0
Övriga fastighetskostnader	10 252	0
	64 752	0

2 Taxebundna kostnader

	2005	2004
El	1 468	0
Uppvärmning	256 957	0
Vatten	11 176	0
Sophämtning	24 058	0
	293 659	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2005	2004
Styrelsearvode	8 000	0
Sociala kostnader	2 197	0
	10 197	0

4 Byggnader

	051231	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	67 030 000	22 030 000
Inköp	19 970 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	67 030 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-129 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 000	0
Bokfört värde byggnad	86 871 000	67 030 000
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	0

5 Mark

	051231	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	17 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	0
Utgående bokfört värde	17 000 000	0
Taxeringsvärden mark	7 000 000	0

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	051231	041231
Förutbetalda försäkringspremier	7 600	0
Upplupna räntebidrag	15 404	0
Com hem	9 354	0
Telia	435	0
Returpappercentralen	5 624	0
	38 417	0

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	5 237 000		
Ökning av insatskapital	19 754 000	36 979 000	
Årets resultat			607 896
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	607 896

8 Fastighetslån

	051231	041231
Byggnadskreditiv	0	67 030 000
Nordea hypotek, ffd 2007-02-21, ränta 2,6%	8 306 000	0
Nordea hypotek, ffd 2008-02-20, ränta 2,9%	12 484 000	0
Nordea hypotek, ffd 2010-05-03, ränta 3,49%	20 865 000	0
Kortfristig del av lån	-650 000	0
	41 005 000	67 030 000

9 Skuld JM AB

	051231	041231
Avräkning per 2005-06-30	468 906	5 116
Fordran skatt 2005 enligt beräkning	-161 477	0
	307 429	5 116


10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	051231	041231
Upplupna sociala avgifter	2 197	0
Upplupna räntekostnader	89 917	0
Övriga upplupna kostnader	90 547	0
Förutb. årsavgifter	231 468	0
	414 129	0

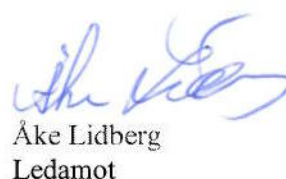
Uppsala 2006 -04-03
Brf Kungsängen 1



Kurt Stener
Ordförande



Göran Kjulsten
Ledamot



Åke Lidberg
Ledamot



Gustaf Nörman
Ledamot




Annika Israelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006 -04-06
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1

Org nr 769609-4619

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 april 2006
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor