

BRF KUNGSÄNGEN 1

Org nr 769609-4619

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2005) finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom god ekonomisk förvaltning med beaktande av omvärdsförändringar..

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 vilken 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%

Lånet på 8.406.000 kr har från 2007-02-21 rörlig ränta f.n 3,3% amorteringsfritt.

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 deklarerades som färdigställd vid fastighetstaxeringen 2006. Fastigheten har åsatts 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. Föreningen betalar dock fastighetsskatt för lokaler (garaget) med f.n 1%.

Räntebidrag och statlig inkomstskatt

Tidigare har Länsstyrelsen 2003-08-21 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB. Föreningen har 2005-03-17 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,07%.

Ett riksdagsbeslut den 18 december 2006 innebär några väsentliga förändringar som direkt berör föreningens ekonomi.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 40.142.000 kr. Den procentuella andelen är 30% vid årets utgång. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis från januari 2007.

Avtrappning sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för 2007 är 20% vilket kommer att ge ett räntebidrag om ca 246.000 kr (för 2006 uppgick räntebidraget till 369.708 kr).

Den statliga schablonberäknade inkomsten har avskaffats från den 1 januari 2007. Den statliga inkomstskatten uppgick för föreningen till 144.340 kr år 2006.

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. Nytt avtal har tecknats med UBC fr.o.m 2007, (55.000 kr per år)

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar ett bostadshus med 50 bostadsrätter och 40 garageplatser.

Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett till ett snittpris av 14.246 kr/ kvm.

Under året har vi installerat porttelefon och bredband. Vidare har vi för alla cyklisters välbefinnande installerat en cykelkompressor.

Med anledning av föreningens goda ekonomiska ställning beslutade styrelsen att sänka årsavgiften med 10 % fr.o.m 2007-04-01.

Föreningen hade vid årets slut 78 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, 2006-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Annika Israelsson	Ledamot
Emma Nordman	Ledamot
Lena Pålsson	Ledamot
Mattias Järvare	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

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

Valberedning

Margareta Waller
Per Lindefeldt
Jenny Andersson

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:

balanserad vinst	530 896
årets vinst	354 410
	885 306

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	98 650
i ny räkning överföres	786 656
	885 306

Föreningens ekonomiska ställning

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

		060101	050101
RESULTATRÄKNING	NOT	-061231	-051231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 538 624	2 035 207
Hysesintäkter garage, p-platser		318 387	236 886
Övriga rörelseintäkter		695	200
Summa intäkter		2 857 706	2 272 293
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-511 556	-64 752
Taxebundna kostnader	2	-387 233	-293 659
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-31 180	-15 202
Kabel-TV		-37 416	-8 608
Fastighetsskatt		-20 380	0
JM AB enl avtal		0	-440 988
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-987 765	-823 209
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-14 196	-2 728
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-26 356	-10 197
Revisionsarvode		-16 875	-21 250
Arvode för ekonomisk förvaltning		-62 500	-31 250
Övriga externa kostnader		-21 150	-13 699
Summa övriga externa kostnader		-141 077	-79 124
Avskrivningar	4	-304 000	-129 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 424 864	1 240 960
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		1 932	58 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480	-999
Räntekostnader för fastighetslån		-1 297 274	-952 133
Avgår räntebidrag		369 708	277 651
Summa resultat från finansiella investeringar		-926 114	-617 164
RESULTAT FÖRE SKATT		498 750	623 796
Skatt		-144 340	-15 900
ÅRETS RESULTAT		354 410	607 896

Resultaträkningen 2005 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

061231

051231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	86 567 000	86 871 000
Mark	5	17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 567 000	103 871 000

Summa anläggningstillgångar		103 567 000	103 871 000
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		325 873	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 406	38 417
Avräkningskonto förvaltare		1 054 100	1 285 556
Summa kortfristiga fordringar		1 421 379	1 323 973

Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar		1 426 379	1 328 973
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		104 993 379	105 199 973
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		77 000	0
Inbetalda insatser		24 991 000	24 991 000
Upplåtelseavgifter		36 979 000	36 979 000
Summa bundet eget kapital		62 047 000	61 970 000

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust		530 896	0
Årets resultat		354 410	607 896
Summa fritt eget kapital		885 306	607 896

Summa eget kapital		62 932 306	62 577 896
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten mark

BALANSRÄKNING

NOT

061231

051231

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	40 355 000	41 005 000
Summa långfristiga skulder		40 355 000	41 005 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	8	650 000	650 000
Leverantörsskulder		47 036	65 742
Skuld JM AB		0	307 429
Skatteskulder		342 097	179 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	666 940	414 129
Summa kortfristiga skulder		1 706 073	1 617 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 993 379

105 199 973

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

42 030 000

42 030 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	060101	050101
	061231	051231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	498 751	623 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	304 000	129 000
Betald skatt	20 380	161 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 131	914 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto förvaltare	-328 862	-38 417
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfr del av lån och skatteskuld	-75 724	784 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 545	1 660 441
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-36 970 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 970 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	0	56 733 000
Förändring lån	-650 000	-25 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	31 358 000
Årets kassaflöde	-231 455	-3 951 559
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 290 556	5 242 116
Likvida medel vid årets slut	1 059 101	1 290 557

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. Fr o m år 2006 beräknas avskrivningar 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

Kostnaden för gemensamhetsanläggningen gäller perioden 2005-07-01--2006-12-31.

	2006	2005
Fastighetsskötsel	100 000	50 000
Städning	0	4 500
Övriga fastighetskostnader	24 894	10 252
Installation av bredband	236 662	0
Gemensamhetsanläggning	150 000	0
	511 556	64 752

2 Taxebundna kostnader

Föreningen har krediterats med 297.421 kr gällande fjärrvärme för perioden 2005-07-01--2006-12-31. Kostnaden har betalats av föreningen men skall belasta den kommande samfällighetsföreningen. Föreningens elkostnader är under utredning, 75 000 kr har reserverats.

	2006	2005
El	74 732	1 468
Uppvärmning	168 261	256 957
Vatten	109 130	11 176
Sophämtning	35 110	24 058
	387 233	293 659

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2006	2005
Styrelsearvode	20 000	8 000
Sociala kostnader	6 356	2 197
	26 356	10 197

4 Byggnader

	061231	051231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	87 000 000	67 030 000
Inköp	0	19 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-129 000	0
Årets avskrivningar	-304 000	-129 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 000	-129 000
Bokfört värde byggnad	86 567 000	86 871 000

Taxeringsvärden byggnader 41 038 000 28 000 000

5 Mark

061231 051231

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 17 000 000 0

Inköp 0 17 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 000 000 17 000 000

Utgående bokfört värde 17 000 000 17 000 000

Taxeringsvärden mark 7 000 000 7 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

061231 051231

Förutbetalda försäkringspremier 7 860 7 600

Upplupna räntebidrag 15 404 15 404

Com hem 9 821 9 354

Telia 0 435

Returpappercentralen 8 321 5 624

41 406 38 417

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000			607 896
Disposition av föregående års resultat			77 000	530 896	-607 896
Årets resultat					354 410
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	77 000	530 896	354 410

8 Fastighetslån

061231 051231

Nordea hypotek, ffd 2007-02-21, ränta 2,6% 8 106 000 8 306 000

Nordea hypotek, ffd 2008-02-20, ränta 2,9% 12 234 000 12 484 000

Nordea hypotek, ffd 2010-05-03, ränta 3,49% 20 665 000 20 865 000

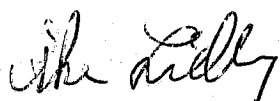
Kortfristig del av lån -650 000 -650 000

40 355 000 41 005 000

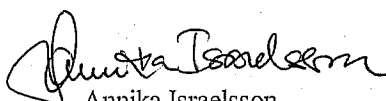
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	061231	051231
Upplupna soc.avgift	5 810	2 197
Upplupna utg.räntor	88 296	89 917
Interimsskulder	343 634	90 547
Förskottsbet. intäkt	229 200	231 468
	666 940	414 129

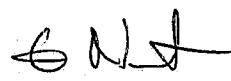
Uppsala 2007-04-09
Brf Kungsängen 1



Åke Lidberg
Ordförande



Annika Israelsson
Ledamot



Emma Nordman
Ledamot



Gustaf Nordman
Ledamot



Lena Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-04-12



Peter Alm
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1

Org nr 769609-4619

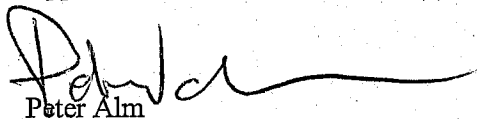
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 april 2007



Peter Alm
Auktoriserad revisor