

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kungsängen 23:4 i Uppsala kommun, består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 50 st bostadsrätter, som samtliga är 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 Uppsala. Föreningen ansvarar inte för bostadsrättstillägg till respektive bostadsrättsinnehavares hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd (med fastställt värdeår 2005) finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem åren.

Fastighetsförvaltning

UBC ekonomisk förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen AB angående fastighetsförvaltningen t.o.m 2008-12-31 till en kostnad av 95 000 kr per år.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar ett bostadshus med 50 bostadsrätter och 40 garageplatser. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna och samtliga garage uthyrda. Under året har 6 (7) överlåtelse skett till ett snittpris av 21.721 (14.246) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 77 (78) medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Med anledning av föreningens goda ekonomiska ställning beslutade styrelsen att sänka årsavgiften med 10 % fr.o.m 2007-04-01. Föreningen har bekostat anskaffning och installation av droppvarnare som placerats på golvet i diskbänksskåpen i samtliga bostadslägenheter. Garantibesiktning genomfördes under våren 2007. Större delen av de påpekade anmärkningarna är nu åtgärdade.

Väsentliga händelser under kommande verksamhetsår

Räntebidrag

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%. Räntebidrag har under 2007 erhållits med 20 procent av ett bidragsunderlaget 40 142 000 kr. Enligt riksdagsbeslut minskas och avvecklas räntebidragen succesivt under en femårsperiod. Under 2008 kommer räntebidrag att erhållas med 14 procent av bidragsunderlaget.

Fastighetslån

Hypotekslånet på 11 984 000 kr hos Nordea har lagts om 2008-02-20 med rörlig ränta 4,50%, amorteringsfritt under fem år.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Fr.o.m 2008 ersätts den statliga fastighetsskatten för bostäder med en kommunal fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Föreningens fastighet är efter värdeåret 2005 helt befriad från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas den med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kronor per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Föreningen kommer således att betala halv fastighetsavgift fr.o.m 2011 och hel fastighetsavgift fr.o.m år 2016.

Den statliga fastighetsskatten för lokaler är inte förändrad. Fastighetsskatt för lokaler utgår för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garaget), f.n 1 501 000 kr.

Avgiftshöjning

Med anledning av förestående beräknad ökning av dels fjärrvärmekostnader dels räntekostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2,5% fr.o.m 2008-01-01.

JK
G.M. P. A.L.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, miljöstation, komplementbyggnader, lektytor, cykelförråd, gårdstrapphus, undermätare med tillhörande utrustning för uppvärmning av garage samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Lantmäteriet genomförde anläggningsförrättning 2007-03-05 och samtidigt bildades samfällighetsföreningen Väveriet 1-4 som ska förvalta samfälligheten. Konstituerande styrelsemöte för samfällighetsföreningen hölls samma dag. Bostadsrättsföreningens andel i samfälligheten uppgår till 27,309%. Gemensamhetsanläggningens kostnader fördelas enligt ingående fastigheters andelstal.

Föreningens representanter i samfällighetsföreningen är Åke Lidberg, ordinarie och Gustaf Nordman, suppleant.

Nykeltal

	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,35	3,14
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	10265	10392
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	65,86	85,36
Fastighetens belåningsgrad %	38,72	39,05
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	595	643

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

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
Owe Carlsson	Suppleant
Patric Wennström	Suppleant

Åke Lidberg och Gustaf Nordman valdes på två år, övriga på ett år.

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

Styrelsen har under året hållit 9 (8) protokollförda sammanträden.

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

Brf Kungsängen 1
769609-4619

4(12)

Valberedning

Margareta Waller
Per Lindefeldt
Jenny Andersson

Sammanställande

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson
Lars Jonasson

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	786 657
årets vinst	440 778
	1 227 435

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	98 650
i ny räkning överföres	1 128 785
	1 227 435

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

L. W.
Carl. Pål H.

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 348 193	2 538 624
Hysesintäkter		331 200	318 387
Övriga rörelseintäkter		34 897	695
Summa nettoomsättning		2 714 290	2 857 706
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-42 500	-258 859
Periodiskt underhåll		-6 305	0
Driftskostnader	2	-766 041	-727 051
Administrationskostnader	3,4	-118 014	-113 946
Personalkostnader	3	-10 484	-8 606
Fastighetsskatt		-15 010	-20 380
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-958 354	-1 128 842
Avskrivning byggnad		-206 000	-304 000
Summa avskrivningar		-206 000	-304 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 549 936	1 424 864
Ränteintäkter		5 302	1 932
Räntekostnader		-1 365 922	-1 297 274
Räntebidrag		253 662	369 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715	-480
Summa kapitalnetto		-1 107 673	-926 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		442 263	498 750
Inkomstskatt		-1 485	-144 340
ÅRETS RESULTAT		440 778	354 410

GR
GR
GR

Brf Kungsängen 1
769609-4619

6(12)

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	86 361 000	86 567 000
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 361 000	103 567 000
Summa anläggningstillgångar		103 361 000	103 567 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		141 347	0
Övriga fordringar		20 303	325 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	74 626	41 406
Avräkningskonto förvaltare		1 007 284	1 054 100
Summa kortfristiga fordringar		1 243 560	1 421 379
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 248 560	1 426 379
SUMMA TILLGÅNGAR		104 609 560	104 993 379
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		24 991 000	24 991 000
Upplåtelseavgift		36 979 000	36 979 000
Föreningens fond för yttre underhåll		175 650	77 000
Summa bundet eget kapital		62 145 650	62 047 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		786 657	530 896
Årets resultat		440 778	354 410
Summa fritt eget kapital		1 227 435	885 306
Summa eget kapital		63 373 085	62 932 306

Handwritten signatures and initials:
GK, Pal, AF

Brf Kungsängen 1
769609-4619

7(12)

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	40 055 000	40 355 000
Summa långfristiga skulder		40 055 000	40 355 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	450 000	650 000
Leverantörsskulder		157 441	47 036
Skatteskulder		181 215	342 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	392 819	666 940
Summa kortfristiga skulder		1 181 475	1 706 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 609 560	104 993 379
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
 Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
G.W. Pal DE

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Sedan år 2006 följer föreningens byggnad en 100-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan. Startprocent 0,23% och uppräkningsfaktor 2,5%.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

0,24 %

Handwritten notes:
Grö Pal AE

Brf Kungsängen 1
769609-4619

9(12)

1 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Hiss, besiktning	2 501	0
Hiss, serviceavtal	0	2 900
Löpande reparationer	39 999	18 712
Installation av bredband	0	236 662
Trädgårdskostnader	0	585
	42 500	258 859

2 Driftskostnader

Jämförelsestörande poster:

Gemensamhetsanläggningen 2006 gäller 2005-07-01--2006-12-31.

Uppvärmning 2006 gäller 2005-07-01--2006-12-31.

Elkostnaderna 2005-2006 har utretts, 75000 kr reserverades 2006-12-31.

	2007	2006
Fastighetsskötsel	68 750	100 000
Snöröjning/sandning	0	2 697
Städning Entreprenad	37 375	0
Gemensamhetsanläggning	97 500	150 000
El	32 247	74 732
Uppvärmning	311 703	168 261
Vatten	97 538	109 130
Sophämtning	44 055	35 110
Fastighetsförsäkring	23 428	31 180
Kabel-TV/Bredband	39 284	37 416
Lokalhyra	2 400	400
Förbrukningsmaterial	11 760	18 125
Öresutjämning	1	0
	766 041	727 051

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	20 000	20 000
Övriga sociala kostnader	5 984	6 356
	25 984	26 356

Handwritten signatures and initials:
SV. P. H. H.

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2007	2006
Kreditupplysning	875	375
Telefon & porto	6 408	4 726
IT-kostnader	150	460
Revisionsarvode	20 875	16 875
Arvode förvaltning	57 500	62 500
Övr administrationsk	8 422	9 010
Föreningsavgifter	1 400	0
Utbildning	4 500	2 250
Gåvor	2 384	0
	102 514	96 196

5 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-433 000	-129 000
Årets avskrivningar	-206 000	-304 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-639 000	-433 000
Utgående redovisat värde	86 361 000	86 567 000
Taxeringsvärden byggnader	50 501 000	41 038 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	7 000 000
	61 501 000	48 038 000

Handwritten signatures and initials:
GK, Pal AS, SW

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntebidrag	10 270	15 404
Länsförsäkringar	5 190	7 860
Com hem	10 312	9 821
Gemensamhetsanläggning	23 750	0
JM AB, Teknisk förvaltning	3 125	0
UBC ekonomisk förvaltning	13 656	0
Returpappercentralen	8 323	8 321
	74 626	41 406

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	77 000	530 897	354 410
Disposition av föregående års resultat			98 650	255 760	-354 410
Årets resultat					440 778
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	175 650	786 657	440 778

8 Fastighetslån

	2007-12-31	2006-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 4,06%	8 056 000	8 106 000
Nordea hypotek, ffd 2008-02-20, ränta 2,9%	11 984 000	12 234 000
Nordea hypotek, ffd 2010-05-03, ränta 3,49%	20 465 000	20 665 000
Kortfristig del av lån	-450 000	-650 000
	40 055 000	40 355 000

Handwritten signatures and initials:
GK, Pal, 10, 19

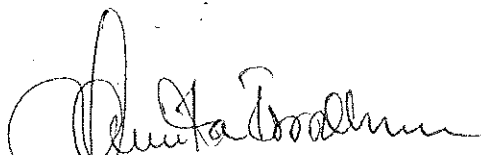
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna soc.avgift	5 810	5 810
Upplupna utg.räntor	99 840	88 296
Interimsskulder	86 604	343 634
Förskottsbt. intäkt	200 565	229 200
	392 819	666 940


Uppsala den 3/4 2008


Åke Lidberg


Gustaf Nordman

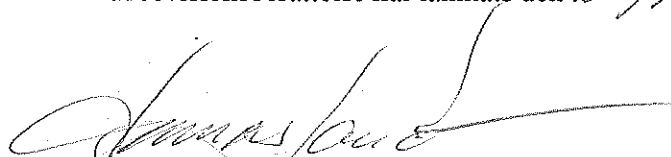

Annika Israelsson


Emma Nordman


Lena Pålsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2008


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Kungsängen 1

Org. Nr. 769609-4619

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Kungsängen 1** räkenskapsåret 2007.01.01 – 2007.12.31.

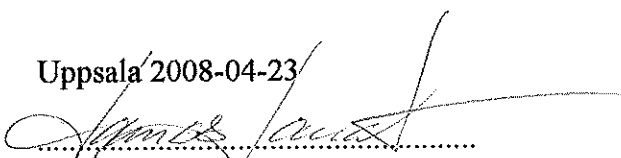
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt 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 har 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 i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala/2008-04-23/



Tomas Jonasson
Godkänd revisor