

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 bostadslägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningen har under räkenskapsåret genom UBC upprättat en underhållsplan.

Underhållskostnader för framtida underhåll (30 år) beräknas enligt planen uppgå till 29,74 kr per m²/år uthyrningsbar area (UBA). Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 30 år inte beaktas i planen, har underhållsplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 48,70 kr per m²/år UBA eller totalt till 192 000 kr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, föreslår styrelsen att avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med belopp motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden. Med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen 108 000 kr/år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen (VA och EL). Stambyten betraktas normalt som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning.

[Handwritten signatures]
FW Gls

Fastighetsförvaltning

UBC ekonomisk förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen AB angående fastighetsskötsel och lokalvård.

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 11 (6) överlåtelser skett till ett snittpris av 20.055 (21.721) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 76 (77) medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Förutom underhållsplan som redogjorts för ovan, har styrelsen även tagit fram en brandskyddspärm. Fastigheten har besiktigats ur brandskyddssynpunkt av en utomstående konsult. Brandskyddspärmen innehåller brandskyddsregler och drift- och underhållsinstruktioner. Under 2009 kommer styrelsen att sammanställa brandskyddsreglerna och skicka ut dessa till samtliga medlemmar.

Radonmätning har skett i sex av föreningens 50 lägenheter (alla tre uppgångarna är representerade). Gränsvärdet är 200 Bq/m³ (Bq=Bequrel). Uppmätt värde uppgick till 40 Bq/m³ +-40%, dvs. värdet är mellan 24-56 Bq/m³ och betydligt under gränsvärdet.

I enlighet med ny lagstiftning (lag (2006:985) om energideklaration för byggnader) har föreningen under 2008 också, med hjälp av auktoriserat företag, upprättat en energideklaration. Lagstiftningens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. Energideklarationen visar att föreningens hus har en bättre och effektivare energianvändning än liknande hus av samma ålder.

Under slutet av 2008 har dessutom parkeringsproblemen runt föreningens fastighet lösts. Parkeringen på gatorna utanför föreningen finns i begränsad utsträckning och är avgiftsbelagd. På våra stickgator in mot "torget" krävs ett särskilt parkeringstillstånd samt betalning dygnet runt.

Föreningens ekonomi

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 2008 erhållits med 14 % av ett bidragsunderlaget 40 142 000 kr. Enligt riksdagsbeslut minskas och avvecklas räntebidragen succesivt under en femårsperiod. Under 2009 kommer räntebidrag att erhållas med 10 % av bidragsunderlaget.

Fastighetslån

Finns redovisade i not.

Handwritten signatures:
PIL
BW
OK
GK

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 med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garaget), 1 501 000 kr, d.v.s 15 010 kr.

Avgiftshöjning

Med anledning av förestående beräknad ökning av dels fjärrvärmekostnader dels räntekostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3% fr.o.m 2009-01-01. Årsavgiften uppgår efter höjningen till i genomsnitt 611 kr/kvm, dvs. fortfarande väl under beräknad årsavgift i den ekonomiska planen, 696 kr/kvm.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4.

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 och samtidigt bildades samfällighetsföreningen Väveriet 1- 4 som ska förvalta samfälligheten. 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.

Nyckeltal

	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	4,14	3,35	3,14
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	10186	10265	10392
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	65,35	65,86	85,36
Fastighetens belåningsgrad %	38,61	38,72	39,05
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	593	595	643

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

*Dil
PW
Gk*

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2008-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Lena Pålsson	Ledamot
Owe Carlsson	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 8 (8) protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Valberedning

Margareta Waller	Sammanställande
Per Lindefeldt	
Jenny Andersson	
Annika Israelsson	

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB	
Tomas Jonasson	Ordinarie
Lars Jonasson	Suppleant

Föreningens stadgar

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 128 785
årets förlust	-72 654
	1 056 131

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
i ny räkning överföres	948 131
	1 056 131

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

Brf Kungsängen 1
769609-4619

5(12)

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 341 896	2 348 193
Hysesintäkter		338 200	331 200
Övriga rörelseintäkter		910	34 897
Summa nettoomsättning		2 681 006	2 714 290
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-71 685	-42 500
Periodiskt underhåll		0	-6 305
Driftskostnader	2	-810 003	-766 041
Administrationskostnader	3,4	-134 231	-118 014
Personalkostnader	3	-10 075	-10 484
Fastighetsskatt		-15 010	-15 010
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 041 004	-958 354
Avskrivning byggnad		-211 000	-206 000
Summa avskrivningar		-211 000	-206 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 429 002	1 549 936
Ränteintäkter		5 348	5 302
Räntekostnader		-1 672 218	-1 365 922
Räntebidrag		172 536	253 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 825	-715
Summa kapitalnetto		-1 500 159	-1 107 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 157	442 263
Inkomstskatt		-1 497	-1 485
ÅRETS RESULTAT		-72 654	440 778

*Pål
PW*

Brf Kungsängen 1
769609-4619

6(12)

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	86 150 000	86 361 000
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 150 000	103 361 000
Summa anläggningstillgångar		103 150 000	103 361 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		28 405	141 347
Hyses- och avgiftsfordringar		160	0
Övriga fordringar		35 237	20 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	123 328	74 626
Avräkningskonto förvaltare		756 034	1 007 284
Summa kortfristiga fordringar		943 164	1 243 560
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		948 164	1 248 560
SUMMA TILLGÅNGAR		104 098 164	104 609 560
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
7			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		24 991 000	24 991 000
Upplåtelseavgift		36 979 000	36 979 000
Föreningens fond för yttre underhåll		274 300	175 650
Summa bundet eget kapital		62 244 300	62 145 650
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 128 785	786 657
Årets resultat		-72 654	440 778
Summa fritt eget kapital		1 056 131	1 227 435
Summa eget kapital		63 300 431	63 373 085

Handwritten signature and initials:
Pål
AW
etc

Brf Kungsängen 1
769609-4619

7(12)

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	39 992 500	40 055 000
Summa långfristiga skulder		39 992 500	40 055 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	200 000	450 000
Leverantörsskulder		177 274	157 441
Skatteskulder		33 001	181 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	394 958	392 819
Summa kortfristiga skulder		805 233	1 181 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 098 164	104 609 560
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

*D. J. PW
Gib
OK*

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 signature:
P. M. G. 10/10
10/10

Brf Kungsängen 1
769609-4619

9(12)

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hiss, besiktning	5 905	2 501
Hiss, serviceavtal	10 552	0
Löpande reparationer	25 417	39 999
Reparationer hiss	29 811	0
	71 685	42 500

2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	31 105	68 750
Städning Entreprenad	68 088	37 375
Gemensamhetsanläggning	108 024	97 500
El	39 286	32 247
Uppvärmning	359 268	311 703
Vatten	88 219	97 538
Sophämtning	42 667	44 055
Fastighetsförsäkring	20 452	23 428
Kabel-TV/Bredband	41 248	39 284
Lokalhyra	2 150	2 400
Förbrukningsmaterial	9 496	11 760
Öresutjämning	0	1
	810 003	766 041

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	35 000	20 000
Övriga sociala kostnader	10 075	5 984
	45 075	25 984

Handwritten signature

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

Kostnaden för 2008 års revisionsarvode minskade vid justering av upplupen kostnad för detsamma.

	2008	2007
Kreditupplysning	2 250	875
Telefon & porto	8 258	6 408
IT-kostnader	150	150
Revisionsarvode	0	20 875
Arvode förvaltning	53 000	57 500
Övr administrationsk	9 173	8 422
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Utbildning	0	4 500
Gåvor	0	2 384
Övr främmande tjänster, upprättande av underhållsplan	25 000	0
	99 231	102 514

5 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-639 000	-433 000
Årets avskrivningar	-211 000	-206 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-850 000	-639 000
Utgående redovisat värde	86 150 000	86 361 000
Taxeringsvärden byggnader	50 501 000	50 501 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	61 501 000	61 501 000

Handwritten signature and initials:
GAB
GAB

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntebidrag	50 532	10 270
Länsförsäkringar	5 087	5 190
Com hem	10 920	10 312
Gemensamhetsanläggning	3 245	23 750
JM AB, Teknisk förvaltning	0	3 125
UBC ekonomisk förvaltning	16 250	13 656
Returpappercentralen	8 698	8 323
Riksbyggen, fastighetsskötsel	7 106	0
Riksbyggen, lokalvård	17 500	0
Otis	3 990	0
	123 328	74 626

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	175 650	786 657	440 778
Disposition av föregående års resultat			98 650	342 128	-440 778
Årets resultat					-72 654
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	274 300	1 128 785	-72 654

8 Fastighetslån

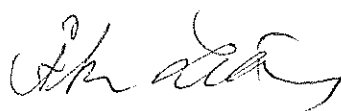
	2008-12-31	2007-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,499%	8 006 000	8 056 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,499%	11 921 500	11 984 000
Nordea hypotek, ffd 2010-05-03, ränta 3,49%	20 265 000	20 465 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-450 000
	39 992 500	40 055 000

Handwritten signature and initials:
K. P. R. W.
G. H.

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna soc.avgift	7 456	5 810
Upplupna utg.räntor	122 969	99 840
Interimsskulder	40 231	86 604
Förskottsbet. intäkt	224 303	200 565
Öresutjämning	-1	0
	394 958	392 819

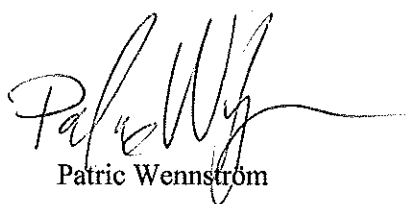
Uppsala den 8/3 2009



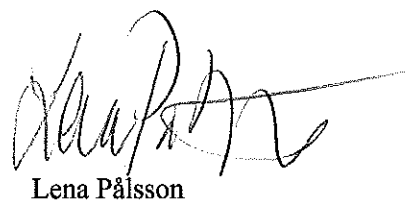
Åke Lidberg



Gustaf Nordman



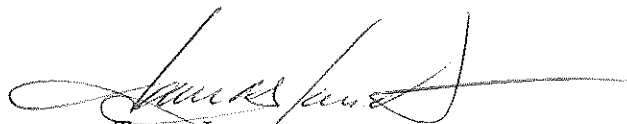
Patric Wennström



Lena Pålsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 24/3-2009



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** för räkenskapsåret 2008.01.01 – 2008.12.31.

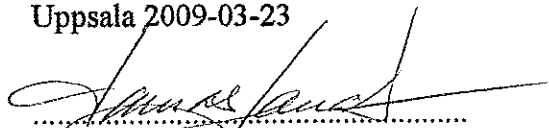
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 2009-03-23



.....
Tomas Jonasson
Godkänd revisor