

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 Trygg Hansa.

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.

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 underhållplanen 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.

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 1 (11) överlåtelse skett till ett snittpris av 25.652 (20.055) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 76 (76) medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har sammanställt en brandskyddspärm som innehåller information om byggnaden ur ett brandsäkerhetsperspektiv, inklusive bland annat regler, driftsinstruktioner och avtal. I samband med detta arbete har brandfilter delats ut till varje lägenhet samt att brandsläckare utplacerats i byggnaden; en släckare mellan varje våningsplan.

Under våren drabbades garaget av översvämning av avloppsvatten. Orsaken till detta var ett fel i kommunens avloppssystem som gjorde att vattnet rann baklänges genom rören upp i undercentralens avlopp. Sedan det inträffade har styrelsen i samråd med Trygg Hansa beslutat att ta fram en beredskapsplan som ska vara till hjälp vid liknande eventuella olyckor.

Inluftsfilterna i lägenheterna har bytts ut. Varje lägenhetsinnehavare har själv fått lägga en beställning på önskat antal filter till styrelsen som sedan samordnat leveransen.

En andra översvämning drabbade garaget, den här gången under sommaren. Under ett skyfall trängde regnvatten in i garaget, troligen genom garageporten eller via skarvar i garagegolvet (tyvärr har vi inte exakt kunnat fastställa händelseförloppet). Vatten ansamlades på delar av golvet och trängde in i några förråd vid uppgång 57B. Eftersom alla förråd har plastgolv så blev skadorna begränsade.

Blomsterarrangemang har ställts ut som utsmyckning vid entréerna.

Radonmätning i fastigheten har genomförts som inte indikerade för höga värden.

En förteckning över av JM anlitate entreprenörer och installatörer har sammanställts och tillställts medlemmarna för kännedom.

Ett lägenhetsregister har uppförts av lantmäteriet. I samband med det har standardiserade lägenhetsbeteckningar införts, bestående av fyra siffror. Medlemmarna har informerats om tilldelningen under hösten varefter den genomförts och de nya numren finns numera över varje lägenhetsdörr.

Flera drifts- och underhållsarbeten har genomförts i föreningen under året. Bland annat har rengöring av byggnadens ventilationskanaler genomförts, lagenlig bältesövervakning (linkontroll) på hissarna har installerats, fotocellstyrning av trapphusbelysningen har införts och målningsbättringar i trapphusen har utförts.

Angående styrelsens information utåt har totalt fyra nyhetsblad distribuerats till alla medlemmar. Utöver det har föreningens webb fått en ansiktslyftning och är förhoppningsvis en plats där aktuell information finns för medlemmar och potentiella köpare av lägenhet i vår förening.

Med bakgrund av föreningens goda ekonomi har det beslutats om en slopad månadsavgiften avseende januari 2010.

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 2009 erhållits med 10 % av ett bidragsunderlaget 40 142 000 kr. Enligt riksdagsbeslut minskas och avvecklas räntebidragen succesivt under en femårsperiod. Under 2010 kommer räntebidrag att erhållas med 7 % av bidragsunderlaget.

Fastighetslån

Finns redovisade i not.

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 2009 till 1 272 kronor per lägenhet. Avgiften 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.

Månadsavgifterna 2010

Med anledningen av föreningens goda ekonomi (mycket lågt ränteläge) så bestämde styrelsen i november att januari månadsavgift för respektive lägenhet ej skall tas ut. Om inget oförutsett händer under det första halvåret 2010 så bestämdes det att även julis månadsavgift ej skall tas ut.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, miljöstation, komplementbyggnader, lekytor, 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

	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	2,73	4,14	3,35	3,14
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	10135	10186	10265	10392
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	65,03	65,35	65,86	85,36
Fastighetens belåningsgrad %	38,40	38,61	38,72	39,05
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	611	593	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, 2009-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Joakim Norlinder	Ledamot
Charlotte Sterner	Ledamot
Owe Carlsson	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 7 (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	948 131
årets vinst	493 372
	1 441 503

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
av yttre fonden ianspråktas	-32 250
i ny räkning överföres	1 365 753
	1 441 503

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 412 228	2 341 896
Hysesintäkter		316 264	338 200
Övriga rörelseintäkter		0	910
Summa nettoomsättning		2 728 492	2 681 006
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-100 611	-71 685
Periodiskt underhåll		-32 250	0
Driftskostnader	2	-755 808	-810 003
Administrationskostnader	3,4	-134 008	-134 231
Personalkostnader	3	-13 361	-10 075
Fastighetsskatt		-15 010	-15 010
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 051 048	-1 041 004
Avskrivning byggnad		-217 000	-211 000
Summa avskrivningar		-217 000	-211 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 460 444	1 429 002
Ränteintäkter		5 343	5 348
Räntekostnader		-1 092 893	-1 672 218
Räntebidrag		122 889	172 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 007	-5 825
Summa kapitalnetto		-965 668	-1 500 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		494 776	-71 157
Inkomstskatt		-1 404	-1 497
ÅRETS RESULTAT		493 372	-72 654

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	85 933 000	86 150 000
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		102 933 000	103 150 000
Summa anläggningstillgångar		102 933 000	103 150 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	28 405
Hyses- och avgiftsfordringar		160	160
Övriga fordringar		75 804	35 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	82 993	123 328
Avräkningskonto förvaltare		1 061 105	756 034
Summa kortfristiga fordringar		1 220 062	943 164
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 225 062	948 164
SUMMA TILLGÅNGAR		104 158 062	104 098 164
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		382 300	274 300
Summa bundet eget kapital		62 352 300	62 244 300
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		948 131	1 128 785
Årets resultat		493 372	-72 654
Summa fritt eget kapital		1 441 503	1 056 131
Summa eget kapital		63 793 803	63 300 431

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	39 792 500	39 992 500
Summa långfristiga skulder		39 792 500	39 992 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		127 498	177 274
Skatteskulder		32 921	33 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	211 340	394 958
Summa kortfristiga skulder		571 759	805 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 158 062	104 098 164
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

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

0,25 %

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	2 674	5 905
Hiss, serviceavtal	16 042	10 552
Löpande reparationer	36 655	25 417
Reparationer hiss	5 330	29 811
Trädgårdskostnader	2 410	0
Hissa, montage av mätutrustning, lyftbälten	37 500	0
	100 611	71 685

2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	35 531	31 105
Städning Entreprenad	72 500	68 088
Gemensamhetsanläggning Väveriet	90 410	108 024
Gemensamhetsanläggning Torget	12 500	0
El	38 130	39 286
Uppvärmning	279 720	359 268
Vatten	83 816	88 219
Sophämtning	43 719	42 667
Fastighetsförsäkring	28 001	20 452
Kabel-TV/Bredband	43 680	41 248
Lokalhyra	2 500	2 150
Förbrukningsmaterial	11 344	9 496
Förbrukningsinventarier	13 957	0
	755 808	810 003

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	40 000	35 000
Övriga sociala kostnader	9 986	10 075
	49 986	45 075

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

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

	2009	2008
Kreditupplysning	138	2 250
Telefon & porto	7 518	8 258
IT-kostnader	124	150
Revisionsarvode	8 000	0
Arvode förvaltning	70 323	53 000
Övr administrationsk	5 905	9 173
Bankkostnader	600	0
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Utbildning	3 375	0
Övr främmande tjänster, upprättande av underhållsplan	0	25 000
	97 383	99 231

5 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-850 000	-639 000
Årets avskrivningar	-217 000	-211 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 067 000	-850 000
Utgående redovisat värde	85 933 000	86 150 000
Taxeringsvärden byggnader	50 501 000	50 501 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	61 501 000	61 501 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntebidrag	5 135	50 532
Trygg Hansa	7 638	5 087
Com hem	10 920	10 920
Gemensamhetsanläggning	3 125	3 245
UBC ekonomisk förvaltning	18 556	16 250
Returpappercentralen	8 698	8 698
Riksbyggen, fastighetsskötsel	7 106	7 106
Riksbyggen, lokalvård	17 690	17 500
Otis	4 126	3 990
Öresutjämning	-1	0
	82 993	123 328

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	274 300	1 128 785	-72 654
Disposition av föregående års resultat			108 000	-180 654	72 654
Årets resultat					493 372
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	382 300	948 131	493 372

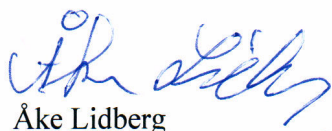
8 Fastighetslån

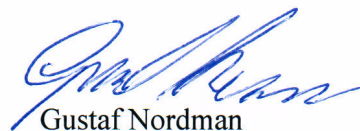
	2009-12-31	2008-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 1,455%	8 006 000	8 006 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 1,455%	11 921 500	11 921 500
Nordea hypotek, ffd 2010-05-03, ränta 3,49%	20 065 000	20 265 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-200 000
	39 792 500	39 992 500

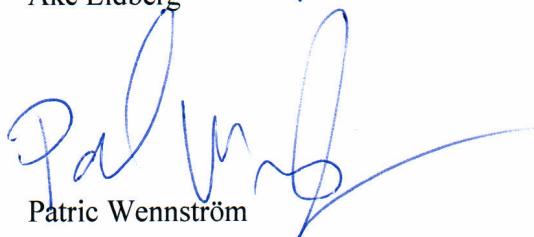
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

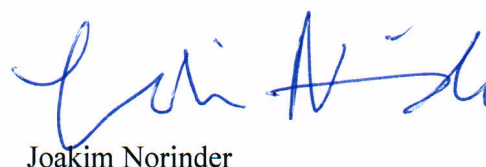
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna soc.avgift	9 077	7 456
Upplupna utg.räntor	57 290	122 969
Interimsskulder	110 425	40 231
Förskottsbet. intäkt	34 549	224 303
Öresutjämning	-1	-1
	211 340	394 958

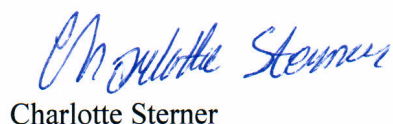
Uppsala den 6/3 2010


Åke Lidberg


Gustaf Nordman

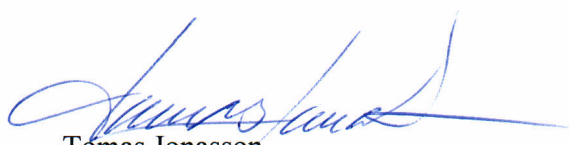

Patric Wennström


Joakim Norinder


Charlotte Sterner

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 5/4-2010


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Kungsängen 1

Org.nr. 769609-4619

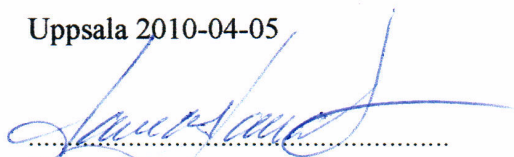
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Kungsängen 1** för räkenskapsåret 2009.01.01 – 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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 ersättningskyldig 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 2010-04-05



.....
Tomas Jonasson
Godkänd revisor