

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 garageplatser uthyrda. Under året har 6 (1) överlåtelse skett till ett snittpris av 25 648 (25 652) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 78 (76) medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har genomfört diverse mindre insatser under året. Följande kan nämnas:

- " Enkät angående fläckar på tapeter.
- " Undersökning av störande ljud från radiatorer har startats
- " Enkät om eventuellt spruckna fönsterlistor har genomförts. Åtgärder kommer att göras under 2011.
- " Styrsystemet för lägenheternas värme har setts över tillsammans med Vattenfall och Riksbyggen
- " Vi har även varit delaktiga att montera ett gemensamt eluttag i garaget.
- " Styrelsen har under året sammanställt fyra nyhetsblad som distribuerats i pappersformat samt även elektroniskt till de som anmält sin e-postadress. Föreningens Internet plats har löpande hållits uppdaterad.
- " Våra blomkrukor utanför ingångarna har fått blomuppsättningar 3 gånger under året.
- " Under 2010 har vi tack vara en mycket god ekonomi vid 3 tillfällen haft avgiftsfria månader (ej garageplatsen). Vi ser även att 2011 kommer att bli ett år med några avgiftsfria månader.
- " Under 2010 har cyklar som ej har haft ägare transporterats bort.

Flera drifts- och underhållsarbeten har genomförts i föreningen under året. Bland annat har vi sett över belysningen i både garage och trapphusen. Föreningens webbplats har flyttat till ett webbhotell för säkrare drift och mindre underhållsarbete. Våra trapphusfönster har tvättats en gång under året. Vidare har träpaneler inoljats samt viss målnings- och spacklingsarbeten utförts under året.

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 2010 erhållits med 7 % av ett bidragsunderlag om 40 142 000 kr. Sista året med räntebidrag är 2011. Under 2011 kommer räntebidrag att erhållas med 4 % av bidragsunderlaget.

Fastighetslån

Finns redovisade i not.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Fr.o.m. 2008 ersattes 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 2010 till 1 277 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. Fastighetsskatt för lokaler utgår för närvarande med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garaget), 2 022 000 kr, d.v.s. 20 220 kr.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, kompletteringsbyggnader, 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 Gustaf Nordman, ordförande och Åke Lidberg, suppleant.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	2,06	2,73	4,14	3,35	3,14
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	10 135	10 135	10 186	10 265	10 392
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	55,53	65,03	65,35	65,86	85,36
Fastighetens belåningsgrad %	38,46	38,40	38,61	38,72	39,05
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	458	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, 2010-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Joakim Norinder	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 8 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Valberedning

Margareta Waller
Per Lindefeldt
Jenny Andersson
Lena Pålsson

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	1 365 753
årets vinst	67 707
	1 433 460

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
i ny räkning överföres	1 325 460
	1 433 460

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 809 171	2 412 228
Hysesintäkter		322 380	316 264
Övriga rörelseintäkter		6 503	0
Summa nettoomsättning		2 138 054	2 728 492
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-76 106	-100 611
Periodiskt underhåll		0	-32 250
Driftskostnader	2	-859 974	-755 808
Administrationskostnader	3,4	-155 934	-137 383
Personalkostnader	3	-8 355	-9 986
Fastighetsskatt		-20 220	-15 010
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 120 589	-1 051 048
Avskrivning byggnad		-222 425	-217 000
Summa avskrivningar		-222 425	-217 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		795 040	1 460 444
Ränteintäkter		4 183	5 343
Räntekostnader		-823 697	-1 092 893
Räntebidrag		94 422	122 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 241	-1 007
Summa kapitalnetto		-727 333	-965 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 707	494 776
Inkomstskatt		0	-1 404
ÅRETS RESULTAT		67 707	493 372

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	85 710 575	85 933 000
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		102 710 575	102 933 000

Summa anläggningstillgångar

102 710 575

102 933 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		160	160
Övriga fordringar		71 316	75 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	138 809	82 993
Avräkningskonto förvaltare		1 052 898	1 061 105
Summa kortfristiga fordringar		1 263 183	1 220 062

Kassa och bank

Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar

1 268 183

1 225 062

SUMMA TILLGÅNGAR

103 978 758

104 158 062

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		458 050	382 300
Summa bundet eget kapital		62 428 050	62 352 300
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 365 753	948 131
Årets resultat		67 707	493 372
Summa fritt eget kapital		1 433 460	1 441 503
Summa eget kapital		63 861 510	63 793 803
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	39 592 500	39 792 500
Summa långfristiga skulder		39 592 500	39 792 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		103 130	127 498
Skatteskulder		36 634	32 921
Övriga skulder		24 744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	160 240	211 340
Summa kortfristiga skulder		524 748	571 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 978 758	104 158 062
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%.

1 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hiss, besiktning	3 116	2 674
Hiss, serviceavtal	23 669	16 042
Löpande reparationer	38 211	36 655
Reparationer hiss	8 511	5 330
Trädgårdskostnader	2 599	2 410
Hissa, montage av mätutrustning, lyftbälten	0	37 500
	76 106	100 611

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	28 425	35 531
Snöröjning/sandning	3 188	0
Städning Entreprenad	70 760	72 500
Gemensamhetsanläggning Väveriet	188 434	90 410
Gemensamhetsanläggning Torget	12 500	12 500
El	44 941	38 130
Uppvärmning	307 002	279 720
Vatten	75 213	83 816
Sophämtning	43 740	43 719
Fastighetsförsäkring	30 911	28 001
Kabel-TV/Bredband	44 250	43 680
Lokalhyra	2 500	2 500
Förbrukningsmaterial	260	11 344
Förbrukningsinventarier	7 850	13 957
	859 974	755 808

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	42 000	40 000
Övriga sociala kostnader	8 355	9 986
	50 355	49 986

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2010	2009
Kreditupplysning	1 200	138
Telefon & porto	8 079	7 518
IT-kostnader	0	124
Revisionsarvode	9 540	8 000
Arvode förvaltning	70 618	70 323
Övr administrationsk	16 472	5 905
Ek.förv.,uppdrag utö	2 800	0
Bankkostnader	450	600
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Utbildning	3 375	3 375
	113 934	97 383

5 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 067 000	-850 000
Årets avskrivningar	-222 425	-217 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 289 425	-1 067 000
Utgående redovisat värde	85 710 575	85 933 000
Taxeringsvärden byggnader	57 022 000	50 501 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	11 000 000
	72 022 000	61 501 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

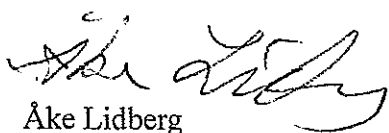
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	3 846	5 135
Trygg Hansa	7 758	7 638
Com hem	11 488	10 920
Gemensamhetsanläggning	39 310	3 125
UBC ekonomisk förvaltning	19 375	18 556
Returpappercentralen	9 103	8 698
Riksbyggen, fastighetsskötsel	7 175	7 106
Riksbyggen, lokalvård	17 863	17 690
Otis	4 143	4 126
Förutbetalt styrelsearvode	15 000	0
Förutbetalda sociala avgifter	3 748	0
Öresutjämning	0	-1
	138 809	82 993

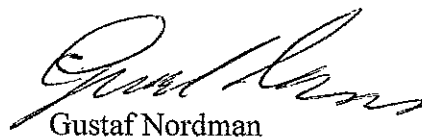
7 Eget kapital

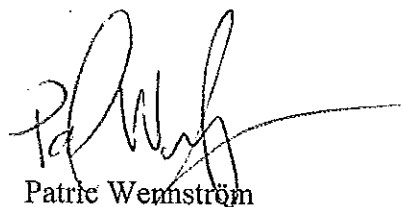
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	382 300	948 131	493 372
Disposition av föregående års resultat:			75 750	417 622	-493 372
Årets resultat					67 707
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	458 050	1 365 753	67 707

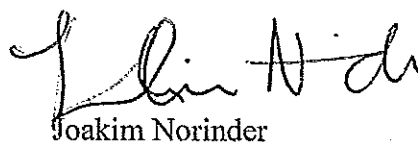
8 Fastighetslån	2010-12-31	2009-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 1,90%	8 006 000	8 006 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 1,90%	11 921 500	11 921 500
Nordea hypotek, ffd 11-10-17, 2,20%	19 865 000	20 065 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-200 000
	39 592 500	39 792 500
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna soc.avgift	0	9 077
Upplupna utg.räntor	57 428	57 290
Interimsskulder	66 116	110 425
Förskottsbet. intäkt	36 695	34 549
Öresutjämning	1	-1
	160 240	211 340

Uppsala den


Åke Lidberg


Gustaf Nordman


Patrik Wennström


Joakim Norinder


Charlotte Sterner

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Kungsängen 1

Org. Nr 769609-4619

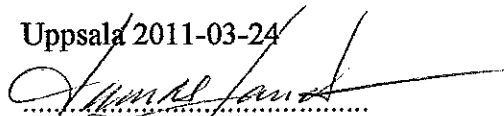
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Kungsängen 1** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 2011-03-24



Tomas Jonasson
Godkänd revisor