

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Kungsängen 1**

769609-4619

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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. Försäkringen innebär att respektive bostadsrättshavare i sin hemförsäkring inte behöver betala det s.k. bostadsrättstillägget.

### 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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 38 garageplatser uthyrda.

Under året har 6 (6) bostadsrätts överlåtelser skett till ett snittpris av 24 761 (25 648) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 77 (78) medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Verksamhet under året**

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

- " Filterbyten till radiatorerna, utan kostnad för medlemmarna.
- " Lagstadgad OVK har gjorts. Anslags finns vid namnskylten i resp entré. Protokoll har sänts till kommunen
- " Yttrande har avgetts till kommunen angående detaljplanen för Hovstallängen.
- " Dörrstoppare har satts på förrådsdörrar.
- " Ny entreprenör för hissunderhåll har antagits.
- " Våra blomkrukor utanför ingångarna har fått blomuppsättningar 3 gånger under året.
- " Under 2011 har vi tack vara en mycket god ekonomi vid 3 tillfällen haft avgiftsfria månader (ej garageplatsen).

Flera drifts- och underhållsarbeten har genomförts i föreningen under året. Våra trapphusfönster har tvättats en gång under året. Vidare har träpaneler inoljats vid entréerna.

Vi har även startat en översyn av bredbandsleverantör, blir klart under början av 2012 samt planerat för underhåll av radiatorerna. I början av januari 2012 kommer företaget NOMOR att bespruta de flesta lägenheterna mot Silverfiskar.

### **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, 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**

	2011	2010	2008	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	2,68	2,06	2,73	4,14	3,35
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	10 034	10 135	10 135	10 186	10 265
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	54,97	55,53	65,03	65,35	65,86
Fastighetens belåningsgrad %	38,18	38,46	38,40	38,61	38,72
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	458	458	611	593	595

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, 2011-04-13 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

Samman kallande

**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	1 325 460
årets förlust	- 235 892
	<b>1 089 568</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
i ny räkning överföres	981 568
	<b>1 089 568</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 809 171	1 809 171
Hysesintäkter		324 654	322 380
Övriga rörelseintäkter		2	6 503
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 133 827</b>	<b>2 138 054</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-78 237	-76 106
Driftskostnader	2	-816 018	-859 974
Administrationskostnader	3,4	-173 719	-155 934
Personalkostnader	3	-14 992	-8 355
Fastighetsskatt		-52 770	-20 220
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 135 736</b>	<b>-1 120 589</b>
Avskrivning byggnad		-227 564	-222 425
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-227 564</b>	<b>-222 425</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>770 527</b>	<b>795 040</b>
Ränteintäkter		2 115	4 183
Räntekostnader		-1 064 297	-823 697
Räntebidrag		56 196	94 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433	-2 241
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 006 419</b>	<b>-727 333</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-235 892</b>	<b>67 707</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-235 892</b>	<b>67 707</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	85 483 011	85 710 575
Mark		17 000 000	17 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 483 011</b>	<b>102 710 575</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 483 011</b>	<b>102 710 575</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 094	160
Övriga fordringar		43 992	71 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	120 004	138 809
Avräkningskonto förvaltare		1 047 220	1 052 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 216 310</b>	<b>1 263 183</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 221 310</b>	<b>1 268 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 704 321</b>	<b>103 978 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		566 050	458 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 536 050</b>	<b>62 428 050</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 325 460	1 365 753
Årets resultat		-235 892	67 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 089 568</b>	<b>1 433 460</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 625 618</b>	<b>63 861 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	39 392 500	39 592 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 392 500</b>	<b>39 592 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		55 319	103 130
Skatteskulder		72 990	36 634
Övriga skulder		0	24 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	357 894	160 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>686 203</b>	<b>524 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 704 321</b>	<b>103 978 758</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2011	2010
Hiss, besiktning	3 143	3 116
Hiss, serviceavtal	20 185	23 669
Löpande reparationer	27 700	38 211
Reparationer hiss	11 597	8 511
Trädgårdskostnader	1 862	2 599
Ventilation	13 750	0
	<b>78 237</b>	<b>76 106</b>

GM. R

## 2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	28 700	28 425
Snöröjning/sandning	3 250	3 188
Städning Entreprenad	71 452	70 760
Gemensamhetsanläggning Väveriet	144 740	188 434
Gemensamhetsanläggning Torget	11 746	12 500
El	40 399	44 942
Uppvärmning	308 538	307 002
Vatten	79 220	75 213
Sophämtning	44 159	43 740
Fastighetsförsäkring	32 156	30 911
Kabel-TV/Bredband	46 627	44 250
Lokalhyra	2 100	2 500
Förbrukningsmaterial	2 733	260
Förbrukningsinventarier	199	7 850
	<b>816 019</b>	<b>859 975</b>

## 3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	60 000	42 000
Övriga sociala kostnader	14 992	8 355
	<b>74 992</b>	<b>50 355</b>

## 4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2011	2010
Kreditupplysning	875	1 200
Telefon & porto	8 272	8 079
IT-kostnader	299	0
Revisionsarvode	8 500	9 540
Arvode förvaltning	73 313	70 618
Övr administrationsk	17 360	16 472
Ek.förv.,uppdrag utö	825	2 800
Bankkostnader	1 000	450
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Utbildning	0	3 375
Konsultarvoden	1 875	0
	<b>113 719</b>	<b>113 934</b>

## 5 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 000 000</b>	<b>87 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 289 425	-1 067 000
Årets avskrivningar	-227 564	-222 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 516 989</b>	<b>-1 289 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 483 011</b>	<b>85 710 575</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 022 000	57 022 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
	<b>72 022 000</b>	<b>72 022 000</b>

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	1 874	3 846
Trygg Hansa	8 133	7 758
Com hem	11 874	11 488
Gemensamhetsanläggning	36 185	39 310
UBC ekonomisk förvaltning	23 496	19 375
Returpappercentralen	9 090	9 103
Riksbyggen, fastighetsskötsel	7 286	7 175
Riksbyggen, lokalvård	18 139	17 863
Otis	3 928	4 143
Förutbetalt styrelsearvode	0	15 000
Förutbetalda sociala avgifter	0	3 748
	<b>120 005</b>	<b>138 809</b>

## 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	458 050	1 365 753	67 707
Disposition av föregående års resultat:			108 000	-40 293	-67 707
Årets resultat					-235 892
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 991 000</b>	<b>36 979 000</b>	<b>566 050</b>	<b>1 325 460</b>	<b>-235 892</b>

<b>8 Fastighetslån</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,12%	8 006 000	8 006 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,12%	11 921 500	11 921 500
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,15%	19 665 000	19 865 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-200 000
	<b>39 392 500</b>	<b>39 592 500</b>

<b>9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	90 757	57 428
Upplupna styrelsearvoden	59 149	66 116
Förutb hyror/avgifter, ej moms	207 988	36 695
Öresutjämning	0	1
	<b>357 894</b>	<b>160 240</b>

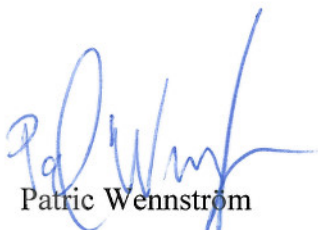
Uppsala den



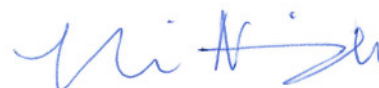
Åke Lidberg



Gustaf Nordman



Patric Wennström



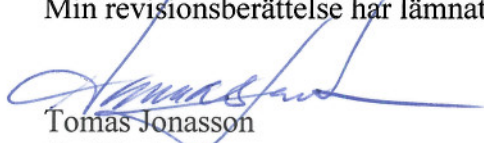
Joakim Norinder



Charlotte Sterner

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 23/4-2012



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

# Borev revisionsbyrå AB

## Registrerat revisionsbolag

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsängen 1 org.nr. 769609-4619

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungsängen 1 för år 2011

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

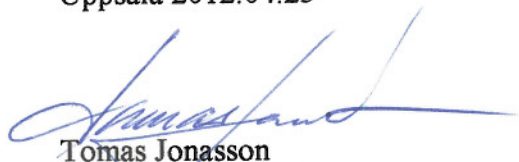
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012.04.23



Tomas Jonasson

Godkänd revisor