

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2012

Brf Kungsängen 1
769609-4619

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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. bostadsrätts-tillägget.

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 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.

Fastighetsförvaltning

UBC ekonomisk förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har 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 37 garageplatser uthyrda.

Under året har 6 (6) bostadsrätts överlåtelser skett till ett snittpris av 23 153 (24 761) kr/ kvm. Föreningen hade vid årets slut 74 (77) medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 2 stycken

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

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

- Totalsanering av silverfiskar genomförd och uppföljning visar att den var framgångsrik.
- Överklagan har lämnats till Länsstyrelsen angående detaljplanen för Hovstallängen.
- Trösklar har monterats i garaget för förråd och trapphus dörrar
- Våra blomkrukor utanför ingångarna har fått blomuppsättningar 3 gånger under året.
- Störande radiatorljud har åtgärdats i ca 20 lägenheter.

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 tecknade under 2012 ett gruppavtal för bredbandet för kostnadsfri internet samt IP-telefoni med All Tele AB.

Första hjälpen kit vid ingångarna från gården.

I augusti så drabbades vi av översvämning i garaget efter ett kraftigt skyfall. För att förebygga inträngning av vatten i garagen har vi byggt upp trösklar till förråden med lister.

Rengöring av köksfläktar

Den 4-5 december

Fyra nyhetsblad skickades under 2012 ut till alla medlemmar.

Föreningens ekonomi

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 2012 till 1 365 kronor per lägenhet. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Föreningen betalar halv fastighetsavgift fr.o.m. år 2011 och hel fastighetsavgift fr.o.m 2016. Fastighetsskatt för lokaler utgår för närvarande med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler

per lägenhet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Föreningen betalar halv fastighetsavgift fr.o.m. år 2011 och hel fastighetsavgift fr.o.m 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.

Under sommaren 2013 beslutas om nytt taxeringsvärde som kommer att gälla fr.o.m. 2013-01-01.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, kompletteringsbyggnader, lek ytor, 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.

Diskussion har förts att avgiftsbelägga parkering av motorcyklar och EU-mopeder i garaget.

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

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,04	2,68	2,06	2,73	4,14	3,35
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	9 983	10 034	10 135	10 135	10 186	10 265
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	54,70	54,97	55,53	65,03	65,35	65,86
Fastighetens belåningsgrad %	38,05	38,18	38,46	38,40	38,61	38,72
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	611	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, 2012-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Henning Brenning	Ledamot
Margareta Engström	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.

GK R

Valberedning

Jenny Andersson

Lena Pålsson

Per Lindefeldt

Valberedningen utser själva vem som är sammankallande

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	981 568
årets vinst	36 485
	1 018 053

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
i ny räkning överföres	910 053
	1 018 053

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

Brf Kungsängen 1
769609-4619

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 412 952	1 809 171
Hysesintäkter		317 297	324 654
Övriga rörelseintäkter	1	53 493	2
Summa nettoomsättning		2 783 742	2 133 827
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-31 698	-54 909
Driftskostnader	3	-1 055 647	-839 346
Administrationskostnader	4	-113 503	-113 719
Personalkostnader	5	-62 447	-74 992
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-54 345	-52 770
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 317 640	-1 135 736
Avskrivning byggnad	6	-233 253	-227 564
Summa avskrivningar		-233 253	-227 564
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 232 849	770 527
Ränteintäkter		5 506	2 115
Räntebidrag		324	56 196
Räntekostnader		-1 201 111	-1 064 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083	-433
Summa kapitalnetto		-1 196 364	-1 006 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 485	-235 892
ÅRETS RESULTAT		36 485	-235 892

Gill. AR

Brf Kungsängen 1
769609-4619

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	85 249 758	85 483 011
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		102 249 758	102 483 011
Summa anläggningstillgångar		102 249 758	102 483 011
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		160	5 094
Övriga fordringar		20 630	43 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	119 167	120 004
Avräkningskonto förvaltare		1 120 876	1 047 220
Summa kortfristiga fordringar		1 260 833	1 216 310
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 265 833	1 221 310
SUMMA TILLGÅNGAR		103 515 591	103 704 321

GNI

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		24 991 000	24 991 000
Upplåtelseavgift		36 979 000	36 979 000
Föreningens fond för yttre underhåll		674 050	566 050
Summa bundet eget kapital		62 644 050	62 536 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		981 568	1 325 460
Årets resultat		36 485	-235 892
Summa fritt eget kapital		1 018 053	1 089 568
Summa eget kapital		63 662 103	63 625 618
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		39 192 500	39 392 500
Summa långfristiga skulder		39 192 500	39 392 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	200 000	200 000
Leverantörsskulder		167 095	55 319
Skatteskulder		107 585	72 990
Övriga skulder		27 446	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	158 862	357 894
Summa kortfristiga skulder		660 988	686 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 515 591	103 704 321
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

SW R

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 Vidarefakturering av värmekostnader för garage och ramp

Första året som intäkten särredovisas.

	2012	2011
Uppvärmning	53 492	0
Öresutjämning	0	3
	53 492	3

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Löpande reparationer	16 244	27 700
Reparationer hiss	8 047	11 597
Trädgårdskostnader	963	1 862
Ventilation	1 756	13 750
OVK-besiktning	4 688	0
	31 698	54 909

3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	29 144	28 700
Snöröjning/sandning	0	3 250
Städning Entreprenad	72 556	71 452
Gemensamhetsanläggning Väveriet	173 006	144 740
Gemensamhetsanläggning Torget	11 746	11 746
El	34 801	40 399
Uppvärmning	426 622	308 538
Vatten	89 983	79 220
Avfallshantering	53 233	44 159
Fastighetsförsäkring	33 508	32 156
Kabel-TV/Bredband	94 488	46 627
Lokalhyra	0	2 100
Förbrukningsmaterial	14 518	2 733
Förbrukningsinventarier	6 391	199
Hiss besiktning	3 385	3 143
Hiss serviceavtal	12 018	20 185
Container/tippavgift	248	0
Öresavrundning	0	-1
	1 055 647	839 346

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2012	2011
Kreditupplysning	893	875
Telefon & porto	8 414	8 272
IT-kostnader	299	299
Revisionsarvode	7 500	8 500
Arvode förvaltning	76 277	73 313
Övr administrationsk	9 569	17 360
Ek.förv.,uppdrag utö	3 856	825
Bankkostnader	1 580	1 000
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Konsultarvoden	0	1 875
Kontorsmaterial	3 715	0
	113 503	113 719

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar	50 000	60 000
Övriga sociala kostnader	12 447	14 992
	62 447	74 992

6 Byggnad

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 516 989	-1 289 425
Årets avskrivningar	-233 253	-227 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 750 242	-1 516 989
Utgående redovisat värde	85 249 758	85 483 011
Taxeringsvärden byggnader	57 022 000	57 022 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
	72 022 000	72 022 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag	0	1 874
Trygg Hansa	8 458	8 133
Com hem	12 227	11 874
Gemensamhetsanläggning	0	36 185
UBC ekonomisk förvaltning	19 323	23 496
Returpappercentralen	0	9 090
Riksbyggen, fastighetskötsel	7 439	7 286
Riksbyggen, lokalvård	18 519	18 139
Otis	0	3 928
Uppsala Hiss	4 045	0
All Tele	7 832	0
Samfällighetsavgift Torget	5 139	0
Samfällighetsavgift Väveriet	36 185	0
Öresutjämning	0	-1
	119 167	120 004

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	566 050	1 325 460	-235 892
Disposition av föregående års resultat:			108 000	-343 892	235 892
Årets resultat					36 485
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	674 050	981 568	36 485

9 Fastighetslån

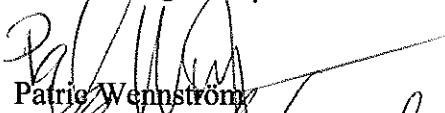
	2012-12-31	2011-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 2,23%	8 006 000	8 006 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 2,23%	11 921 500	11 921 500
Nordea hypotek, rörlig ränta, 3,15%	19 465 000	19 665 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-200 000
	39 192 500	39 392 500

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	75 194	90 757
Övriga upplupna kostnader	62 346	59 149
Förutbetalda hyror/avgifter	21 322	207 988
	158 862	357 894

Uppsala den 2013-03-05


Åke Lidberg


Patrik Wennström


Margareta Engström


Gustaf Nordman

Henrik Brenning



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 2/4-2013.


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 2012

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 2012 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 2012.

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.

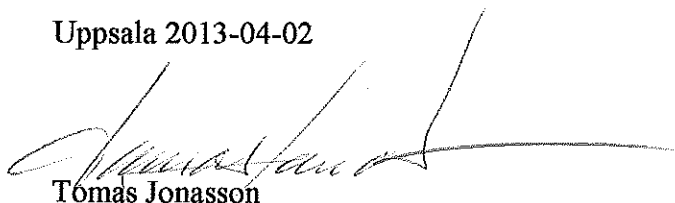
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-04-02



Tomas Jonasson

Godkänd revisor