

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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

Fastum UBC Förvaltning 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 9 (6) bostadsrätts överlåtelser skett till ett snittpris av 28 105 (24 761) kr/ kvm.
Föreningen hade vid årets slut 77 (74) medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 1stycken.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

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

- " Cykelställ i garaget utanför ingången till 57 D har monterats.
- " Problematiken med isbildning ovanför ingång C har åtgärdats av JM.
- " Vi har överklagat till sista instans vad avser byggnationen Hovstallängen.
Vi fick avslag på vår överklagan.
- " Nya luftfilter har delats ut till alla lägenheter.
- " Fällsitsar har installerats i resp uppgång.
- " Rengöring av frånluftsfläktar har gjorts (start 2012).
- " Nya blomkrukor har inköpts. Plantering av blommorr har gjorts tre gånger under året.
- " Alla lägenheter har fått nya brandvarnare.

Flera drifts- och underhållsarbeten har genomförts i föreningen under året. Våra trapphusfönster har tvättats en gång under året. Vidare har träpaneler bytts ut, tre stycken. Vi tecknade under 2013 avtal med eGain. Detta innebär att vi har installerat ett nytt styrsystem för fjärrvärmens. Om allt går som planerat så kommer vi spara ca 10% av våra fjärrvärmekostnader.

Fyra nyhetsblad skickades under 2013 ut till alla medlemmar.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014."

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Finns redovisade i not.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Från och med 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. Hel fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår 2013 till 1 210 kr per lägenhet, halv fastighetsavgift uppgår till 605 kr. 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 med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garaget), d.v.s med 15 690 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 representant i samfällighetsföreningen är Gustaf Nordman som också är ordförande samt Henrik Brenning som är suppleant.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	2,46	3,04	2,68	2,06	2,73	4,14
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	9 847	9 983	10 034	10 135	10 135	10 186
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	49,45	54,70	54,97	55,53	65,03	65,35
Fastighetens belåningsgrad %	37,81	38,05	38,18	38,46	38,40	38,61
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	510	611	458	458	611	593

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, 2013-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Henrik 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.

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	910 053
årets förlust	- 139 001
	771 052

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	108 000
av yttre fonden ianspråktas	-54 000
i ny räkning överföres	717 052
	771 052

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 010 190	2 412 952
Hysesintäkter		313 360	317 297
Övriga rörelseintäkter	1	107 385	53 493
Summa nettoomsättning		2 430 935	2 783 742
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-64 759	-31 698
Periodiskt underhåll		-54 000	0
Driftskostnader	3	-1 080 588	-1 055 647
Administrationskostnader	4	-133 655	-113 503
Personalkostnader	5	-62 447	-62 447
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-45 940	-54 345
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 441 389	-1 317 640
Avskrivning byggnad	6	-239 084	-233 253
Summa avskrivningar		-239 084	-233 253
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		750 462	1 232 849
Ränteintäkter		71 753	5 506
Räntebidrag		0	324
Räntekostnader		-960 736	-1 201 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480	-1 083
Summa kapitalnetto		-889 463	-1 196 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 001	36 485
ÅRETS RESULTAT		-139 001	36 485

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	85 010 674	85 249 758
Mark		17 000 000	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		102 010 674	102 249 758
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	70 300	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	0
Summa anläggningstillgångar		102 080 974	102 249 758
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	160
Övriga fordringar		493	20 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	154 957	119 167
Avräkningskonto förvaltare		531 127	1 120 876
Summa kortfristiga fordringar		686 577	1 260 833
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		691 577	1 265 833
SUMMA TILLGÅNGAR		102 772 551	103 515 591

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		24 991 000	24 991 000
Upplåtelseavgift		36 979 000	36 979 000
Föreningens fond för yttre underhåll		782 050	674 050
Summa bundet eget kapital		62 752 050	62 644 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		910 053	981 568
Årets resultat		-139 001	36 485
Summa fritt eget kapital		771 052	1 018 053
Summa eget kapital		63 523 102	63 662 103
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	38 655 000	39 192 500
Summa långfristiga skulder		38 655 000	39 192 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		105 816	167 095
Skatteskulder		100 260	107 585
Övriga skulder		28 496	27 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	159 877	158 862
Summa kortfristiga skulder		594 449	660 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 772 551	103 515 591
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		43 030 000	42 030 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GM. K

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.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 0 kr.

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

1 Vidarefakturerering av värmekostnader för garage och ramp

	2013	2012
Väveriet, uppvärmning	107 381	53 493

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	41 809	16 244
Reparation värme	9 663	0
Reparation ventilation	0	1 756
Reparation hissar	5 974	8 047
Rep planteringar, träd/buskar	6 183	963
OVK-besiktning	0	4 688
Sotning/reinsn av kanaler plan	1 130	0
	64 759	31 698

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetskötsel grundavtal	29 756	29 144
Städning grundavtal	74 076	72 556
Städning extradebiteringar	5 969	0
Hiss besiktning	5 784	3 385
Hiss serviceavtal	22 572	12 018
Gemensamhetsanläggning 1	165 296	173 006
Gemensamhetsanläggning 2	0	11 746
Fastighetsel	28 671	34 801
Fjärrvärme	422 847	426 622
Vatten- och avlopp	90 272	89 983
Avfallshantering	37 990	53 233
Container/tippavgift	0	248
Fastighetsförsäkring	35 618	33 508
Kabel-tv	48 915	47 496
Bredband	86 169	46 992
Förbrukningsinventarier	20 541	6 391
Förbr invent skylt, cykelställ	650	0
Förbrukningsmaterial	5 462	14 518
	1 080 588	1 055 647

G. H. J.

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2013	2012
Kreditupplysning	2 500	893
Fast telefoni	5 276	5 100
Mobil- och IP-telefoni/datorkommunikation	8 131	299
Porto	3 190	3 314
Revisionsarvode extern revisor	8 594	7 500
Ek förvaltning grundavtal	73 949	76 277
Ek förvaltning extradeb.	2 285	3 856
Bankkostnader	2 000	1 580
Övriga externa tjänster	2 130	0
Tidning/tidskrift/facklitterat	1 000	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	0	1 400
Kontorskostnader	2 763	3 715
Föreningsgemensamma aktiviteter	12 525	7 206
Avgifter Bolagsverket	700	0
Övr ext kostnader, avdragsgill	0	1 713
Övriga förvaltningskostnader	8 612	650
	133 655	113 503

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	50 000	50 000
Övriga sociala kostnader	12 447	12 447
	62 447	62 447

6 Byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 750 242	-1 516 989
Årets avskrivningar	-239 084	-233 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 989 326	-1 750 242
Utgående balans	85 010 674	85 249 758
Taxeringsvärden byggnader	59 569 000	57 022 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	15 000 000
	78 569 000	72 022 000

7 Andelar i Fastum UBC Förvaltning AB - organisationsnummer 556730-0883

Innehav 37 stycken aktier a' 1 900 kr.

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 900	0
Akkumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-66 600	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66 600	0
Utgående balans	70 300	0

Av årets nedskrivningar avser 66 600 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa Försäkring	9 053	8 458
Uppsala Hiss	4 165	4 045
Fastum UBC Förvaltning AB	22 445	19 323
Riksbyggen fastighetskötsel	7 439	7 439
Riksbyggen lokalvård	18 519	18 519
Returpappercentralen	8 713	0
Samfällighetsavgift Väveriet	39 804	36 185
Samfällighetsavgift Torget	0	5 139
All Tele	7 849	7 832
Com Hem AB	12 494	12 227
eGain Sweden AB	3 436	0
Upplupna intäkter Väveriet	21 040	0
	154 957	119 167

GD: R

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	674 050	981 568	36 485
Disposition av föregående års resultat			108 000	-71 515	-36 485
Årets resultat					-139 001
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	782 050	910 053	-139 001

10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea hypotek, rörlig ränta, 2,170%	7 856 000	8 006 000
Nordea hypotek, rörlig ränta, 2,170%	11 734 000	11 921 500
Nordea hypotek, rörlig ränta, 1,984%	19 265 000	19 465 000
Kortfristig del av lån	-200 000	-200 000
	38 655 000	39 192 500

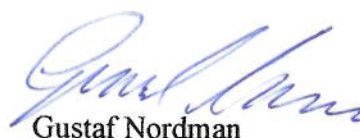
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	64 830	75 194
Förutbetalda hyror/avgifter	39 940	21 322
Övriga upplupna kostnader	55 107	62 346
	159 877	158 862

Uppsala den 23/2 2014




Åke Lidberg



Gustaf Nordman



Patric Wennström



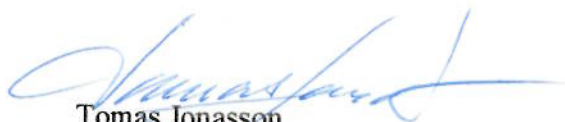
Henrik Brenning



Margareta Engström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 21/3-2014



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 2013.

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 2013 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 räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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 revisions sed 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.

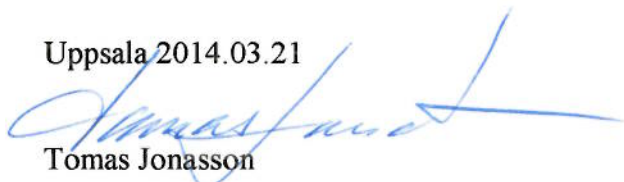
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014.03.21



Tomas Jonasson

Godkänd revisor