

Årsredovisning
för
Brf Kungsängen 1

769609-4619

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2003.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Uppsala Kungsängen 23:4 i Uppsala kommun år 2005. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 50 st bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 3 946 kvm och lokalytan är 975 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser för bilar samt 3 platser för MC/EU mopeder.

Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna och 37 garageplatser och 2 MC/EU moped platser var uthyrda.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

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 representant i samfällighetsföreningen är Gustaf Nordman ordinarie ledamot samt Henrik Brenning som är suppleant.

Föreningen är också delägare i Torgets gemensamhetsanläggning som har till uppgift att ansvara för storkvarterstorg, storkvartersvägar samt dagvattensystem. Föreningens andelstal är 3,7%.

PN HB 2
GK.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: Föreningen betalar halv fastighetsavgift i deklarationen 2011-2015. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick 2014 till 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 78 569 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 569 000 kr och markvärdet 19 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid t.o.m. 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det avtalet gäller t.o.m 2015-12-31. För fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm finns ett avtal med Riksbyggen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2014 uppgår till 560 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 108 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor för 2014 framgår av följande villkor:

Kreditinstitut	Räntesats	Villkorsändringsdag	Kapitalskuldd	Amortering
Nordea	1,390	tre-månaders ränta	7 656 000	200 000
Nordea	1,390	tre-månaders ränta	11 484 000	250 000
Nordea	1,464	tre-månaders ränta	<u>19 065 000</u>	<u>200 000</u>
			38 205 000	650 000

Handwritten initials: JW, HB, G.H.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Gustaf Nordman	Ledamot
Patric Wennström	Ledamot
Henrik Brenning	Ledamot
Owe Carlsson	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson Ordinarie

Lars Jonasson Suppleant

Valberedning

Jenny Andersson

Lena Pålsson

Per Lindefeldt

Valberedningen utser själva vem som är sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat om följande åtgärder som genomförts under 2014.

- Tecknats avtal med Alltele om gruppanslutning av bredband.
- Stamspolning av ledningarna
- Plantering av blommor har gjorts tre gånger under året
- Flera drifts- och underhållsarbeten har genomförts i föreningen under året.
- Våra trapphusfönster har tvättats en gång under året.
- Tre nyhetsblad skickades under 2014 ut till alla medlemmar.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Årsavgiften för 2015 har höjts med 2%.
- Ommålning av trapphus samt behandling av plastgolven kommer att genomföras under 1:a kvartalet 2015

Förändring av likvida medel

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 211 165	2 010 190
Hyror och övriga intäkter	386 088	420 745
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 052 919	-2 330 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544 334	100 083
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	190 544	-157 333
Årets amorteringar	-650 000	-537 500
Förändring likvida medel	84 879	-594 749
Likvida medel vid årets början	531 127	1 125 876
Likvida medel vid årets slut	616 006	531 127

DN HB
G.H.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (77) medlemmar. Under året har 4 (9) stycken överlåtelser skett till ett snittpris av 31 046 (28 105) kr/m. Uppgifterna inom parantes avser förgående år. Ingen andrahandsuthyrning har ägt rum.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 532	2 324	2 730	2 134	2 132
Resultat efter finans. poster (tkr)	-389	-139	36	-236	68
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	545	100	270	-8	290
Soliditet (%)	62	62	62	61	61
Fastighetslån/kvm (kr)	9 682	9 847	9 983	10 034	10 135
Årsavgifter/kvm (kr)	560	510	611	458	611

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	717 052
årets förlust	-389 040
	328 012
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	108 000
ianspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-48 000
i ny räkning överföres	268 012
	328 012

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

Handwritten signature: PU HB v'
 Handwritten initials: G.M.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 532 358	2 323 550
Övriga rörelseintäkter		64 894	107 385
Summa rörelseintäkter		2 597 252	2 430 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 145 021	-1 199 347
Övriga externa kostnader	3	-153 635	-179 595
Personalkostnader	4	-61 921	-62 447
Avskrivningar		-934 183	-239 084
Summa rörelsekostnader		-2 294 760	-1 680 473
Rörelseresultat		302 492	750 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454	71 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 986	-961 216
Summa finansiella poster		-691 532	-889 463
Resultat efter finansiella poster		-389 040	-139 001
Årets resultat		-389 040	-139 001

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 076 491	102 010 674
Summa materiella anläggningstillgångar		101 076 491	102 010 674
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	70 300	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	70 300
Summa anläggningstillgångar		101 146 791	102 080 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	616 558	531 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	165 981	154 957
Summa kortfristiga fordringar		782 539	686 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 774	5 000
Summa kassa och bank		3 774	5 000
Summa omsättningstillgångar		786 313	691 577
SUMMA TILLGÅNGAR		101 933 104	102 772 551

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 970 000	61 970 000
Fond för yttre underhåll		836 050	782 050
Summa bundet eget kapital		62 806 050	62 752 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		717 052	910 053
Årets resultat		-389 040	-139 001
Summa fritt eget kapital		328 012	771 052
Summa eget kapital		63 134 062	63 523 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 555 000	38 317 500
Summa långfristiga skulder		37 555 000	38 317 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		650 000	537 500
Leverantörsskulder		129 074	105 816
Skatteskulder		92 030	100 260
Övriga skulder		29 370	28 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	343 568	159 877
Summa kortfristiga skulder		794 042	594 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 933 104	102 772 551
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		42 030 000	42 030 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AB
GN.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 211 166	2 010 190
P-plats och garage	326 092	324 980
Hyses- och avgiftsbortfall	-4 900	-11 620
	2 532 358	2 323 550

GW HB
G.

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	30 525	29 756
Fastighetsskötsel extradeb	3 544	0
Städ grundavtal	75 985	74 076
Städ extradeb	0	5 969
Serviceavtal	18 857	0
Hisskostnader inkl hiss serviceavtal	11 607	28 356
Gemensamhetsanläggning	170 670	165 296
Reparationer	66 299	51 472
Hissreparationer	1 516	5 974
Trädgård och utemiljö	1 935	6 183
Planerat underhåll	0	55 130
El	29 806	28 671
Värme	400 137	422 847
Vatten och avlopp	87 297	90 272
Avfallshantering	48 621	37 990
Försäkringskostnader	36 708	35 618
Kabel-tv	50 329	48 915
Bredband	86 374	86 169
Förbrukningsinventarier	13 579	21 191
Förbrukningsmaterial	6 857	5 462
Hyra kontorslokal	4 375	
	1 145 021	1 199 347

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	15 690	15 690
Fastighetsavgift	30 400	30 250
Porto	3 124	3 191
Fast telefoni	5 660	5 276
Datorkommunikation	0	8 131
Föreningsgemensamma kostnader	12 170	12 525
Revisionsarvode	9 438	8 594
Ekonomisk förvaltning	65 135	76 234
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	10 018	17 704
	153 635	179 595

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	11 921	12 447
	61 921	62 447

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Ingående avskrivningar	-1 989 326	-1 750 242
Årets avskrivningar	-934 183	-239 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 923 509	-1 989 326
Redovisat värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående redovisat värde	101 076 491	102 010 674
Taxeringsvärden byggnader	59 569 000	59 569 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	78 569 000	78 569 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300
37 st aktier à 1900 kr		

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	552	493
Avräkningskonto förvaltare	616 006	531 127
	616 558	531 620

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB" and "Gv.".

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Gjensidige Forsikring ASA, föregående år TryggHansa	9 218	9 053
Com Hem AB	20 140	12 494
Returpapperscentralen	9 495	8 713
Uppsala Hiss AB	4 287	4 165
Riksbyggen	26 627	25 958
eGain Sweden	4 911	3 436
SFF Väveriet	39 804	39 804
Fastum UBC Förvaltning AB	18 546	22 445
All Tele AB	7 849	7 849
SFF Väveriet	21 286	21 040
SFF Torget	3 818	
	165 981	154 957

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	782 050	910 053	-139 001
Disposition av föregående års resultat:			54 000	-193 001	139 001
Årets resultat					-389 040
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	836 050	717 052	-389 040

PW HB
EK. R

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	42 213	64 830
Förutbetalda hyror/avgifter	240 023	39 940
Övriga upplupna kostnader	61 332	55 107
	343 568	159 877

Uppsala den 19/3 2015



Åke Lidberg



Gustaf Nordman



Patric Wennström



Henrik Brenning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 23/3-2015



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 räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31

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 2014 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 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 revisionsd 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 den 23 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor