

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kungsängen 1**

769609-4619

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kungsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## 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 (garage och förråd) 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 (garage och förråd). Den totala boytan är 3 946 kvm och lokalytan (garage och förråd) är 975 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser för bilar samt 3 platser för MC/EU mopeder. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna och 36 garageplatser och 2 MC/EU 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 representanter i samfällighetsföreningen är Åke Lidberg, ordinarie ledamot och Henrik Brenning som är suppleant.

Föreningen är också delägare i Torgets gemensamhetsanläggning som har till uppgift att ansvara för storkvarterstorg, storkvarterstorgsvägar samt dagvattensystem. Föreningens andelstal är 3,700%.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: Föreningen betalar halv fastighetsavgift i deklarationen 2011-2015. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick 2015 till 621 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften för 2015 uppgick till 624 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 2015 framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Gustaf Nordman	Ledamot
Henrik Brenning	Ledamot
Helén Sweno	Ledamot
Christofer Ferm	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 7 stycken protokollförda sammanträden.

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

#### Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson           Ordinarie

Lars Jonasson           Suppleant

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Styrelsen har under året beslutat om följande åtgärder som genomförts under 2015.

- 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.
- Fyra nyhetsblad skickades under 2015 ut till alla medlemmar.
- Ommålning av trapphus samt behandling av plastgolven genomfördes under våren
- Årsavgiften för 2015 har höjts med 2%.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 11 (5) stycken överlåtelser skett till ett snittpris av 32 731 (34 856) kr/m. Uppgifter inom parantes avser föregående år. Två andrahands uthyrningar har beviljats under året.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 772	2 532	2 324	2 730	2 134
Resultat efter finans. poster (tkr)	116	-389	-139	36	-236
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	1 050	545	100	270	-8
Soliditet (%)	63	62	62	62	61
Fastighetslån/kvm (kr)	9 517	9 682	9 847	9 983	10 034
Årsavgifter/kvm (kr)	624	560	510	611	458

#### *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	268 012
årets vinst	116 411
	<b>384 423</b>
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	108 000
i ny räkning överföres	276 423
	<b>384 423</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt förändring av likvida medel och tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 772 725	2 532 358
Övriga rörelseintäkter		87 534	64 894
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 860 259</b>	<b>2 597 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 174 410	-1 145 021
Övriga externa kostnader	3	-178 033	-153 635
Personalkostnader	4	-64 384	-61 921
Avskrivningar		-934 183	-934 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 351 010</b>	<b>-2 294 760</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>509 249</b>	<b>302 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642	454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 480	-691 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 838</b>	<b>-691 532</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 411</b>	<b>-389 040</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 411</b>	<b>-389 040</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	100 142 308	101 076 491
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 142 308</b>	<b>101 076 491</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	70 300	70 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 300</b>	<b>70 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 212 608</b>	<b>101 146 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	31 286	0
Övriga fordringar	8	776 790	616 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	150 978	165 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>959 054</b>	<b>782 539</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	3 774
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>3 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>959 054</b>	<b>786 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 171 662</b>	<b>101 933 104</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 970 000	61 970 000
Fond för yttre underhåll		896 050	836 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 866 050</b>	<b>62 806 050</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		268 012	717 052
Årets resultat		116 411	-389 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>384 423</b>	<b>328 012</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 250 473</b>	<b>63 134 062</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	36 905 000	37 555 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 905 000</b>	<b>37 555 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	650 000	650 000
Leverantörsskulder		191 019	129 074
Skatteskulder		46 090	92 030
Övriga skulder			29 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	129 080	343 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 016 617</b>	<b>1 244 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 171 662</b>	<b>101 933 104</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		43 030 000	43 030 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
Årsavgifter	2 460 396	2 211 165
Hyror och övriga intäkter	400 506	386 088
Kostnader exkl avskrivningar	-1 810 307	-2 052 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>1 050 595</b>	<b>544 334</b>
<b>Förändring fordringar och kortfristiga skulder exklusive amorteringar</b>	<b>-245 802</b>	<b>190 545</b>
Årets amorteringar	-650 000	-650 000
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>154 793</b>	<b>84 879</b>
Likvida medel vid årets början	619 780	536 127
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>770 798</b>	<b>619 780</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 460 396	2 211 165
P-plats och garage	321 383	326 092
Hyses- och avgiftsbortfall	-9 054	-4 899
	<b>2 772 725</b>	<b>2 532 358</b>

#### Not 2 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	32 178	30 525
Fastighetsskötsel extradeb	6 794	3 544
Städ grundavtal	80 102	75 985
Städ extradeb	14 219	0
Serviceavtal	17 278	18 857
Hisskostnader inkl hiss serviceavtal	16 894	11 607
Gemensamhetsanläggning	178 306	170 670
Reparationer	23 491	66 299
Hissreparationer	8 315	1 516
Trädgård och utemiljö	3 053	1 935
Planerat underhåll	51 800	0
El	29 882	29 806
Värme	394 748	400 137
Vatten och avlopp	88 250	87 297
Avfallshantering	45 310	48 621
Försäkringskostnader	42 241	36 708
Kabel-tv	50 576	50 329
Bredband	73 650	86 374
Förbrukningsinventarier	7 060	13 579
Förbrukningsmaterial	5 062	6 857
Hyra kontorslokal	5 201	4 375
	<b>1 174 410</b>	<b>1 145 021</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	15 690	15 690
Fastighetsavgift	31 050	30 400
Porto	3 196	3 124
Fast telefoni	4 615	5 660
Föreningsgemensamma kostnader	15 235	12 170
Revisionsarvode	9 813	9 438
Ekonomisk förvaltning *	77 576	62 516
Upprättande av garage och parkeringskontrakt	5 610	2 619
Upprättande av underhållsplan	9 314	0
Bankkostnader	504	2 000
Övriga poster	5 430	10 018
	<b>178 033</b>	<b>153 635</b>

\* Felaktig debitering gällande 2014.

### Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	14 384	11 921
	<b>64 384</b>	<b>61 921</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 000 000</b>	<b>87 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 923 509	-1 989 326
Årets avskrivningar	-934 183	-934 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 857 692</b>	<b>-2 923 509</b>
Redovisat värde mark	17 000 000	17 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 142 308</b>	<b>101 076 491</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 569 000	59 569 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	<b>78 569 000</b>	<b>78 569 000</b>

### Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	70 300
	<b>70 300</b>	<b>70 300</b>
72 st aktier à 1900 kr		

### Not 7 Kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
SFF Väveriet	31 286	
	<b>31 286</b>	

### Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	652	552
Avräkningskonto förvaltare	770 799	616 006
Andra kortfristiga fordringar	5 339	0
	<b>776 790</b>	<b>616 558</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Gjensidige Forsikring ASA, förgående år TryggHansa	11 007	9 218
Com Hem AB	20 429	20 140
Returpapperscentralen	9 495	9 495
Uppsala Hiss AB	4 410	4 287
Riksbyggen	28 909	26 627
eGain Sweden	3 456	4 911
SFF Väveriet	39 804	39 804
Fastum UBC Förvaltning AB	22 464	18 546
All Tele AB	5 536	7 849
Telia	1 650	0
SFF Väveriet	0	21 286
SFF Torget	3 818	3 818
	<b>150 978</b>	<b>165 981</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Övr bundna fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	836 050	717 052	-389 040
Disposition av föregående års resultat:			60 000	-449 040	389 040
Årets resultat					116 411
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 991 000</b>	<b>36 979 000</b>	<b>896 050</b>	<b>268 012</b>	<b>116 411</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Nordea konto nr 3978 84 12459	0,700	tre-mån. ränta	7 456 000	7 656 000
Nordea konto nr 3978 84 12467	0,700	tre-mån. ränta	11 234 000	11 484 000
Nordea konto nr 3978 84 12475	1,001	tre-mån. ränta	18 865 000	19 065 000
			<b>37 555 000</b>	<b>38 205 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			650 000	650 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	22 878	42 213
Förutbetalda hyror/avgifter	40 986	240 023
Övriga upplupna kostnader	65 215	61 332
	<b>129 079</b>	<b>343 568</b>

Uppsala den

Åke Lidberg

Gustaf Nordman

Jenny Andersson

Henrik Brenning

Helén Sweno

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor  
BOREV Revisionsbyrå AB