

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Verksamhet

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

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

- 8 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, skall göras med minst 25 kr/ kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt upprättad underhållsplan, 114 kkr/ 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.

Kostnaden för ett stambyte i år 2012 års kostnadsläge är ca 115 kkr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 4 800 kkr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 44 år.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt/ räntebidrag

Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret (2005) helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex (2011) - tio (2015) och fr.o.m. år elva (2016) med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2011 till 1 302 kronor per lägenhet. Avgiften är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag har under 2011 lämnats med 4 procent av ett bestämt bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 31 934 000 kr. Räntebidragen har avvecklats successivt under en femårsperiod. 2011 var sista året med räntebidrag.

Verksamhet under året som gått

Under året som gått har styrelsen haft 7 möten och där diskuterat ärenden både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte. Protokollen från våra styrelsemöten finns på vår nu uppdaterade hemsida.

Ekonomi och finansiering har varit en viktig fråga, bland annat har 3 lån omsatts.

Vi har fått nya lägenhetsnummer uppsatta då detta nu är ett måste enligt nationella lägenhetsregistret. Portkoden är bytt och i garaget har städning av rören gjorts.

Under året har vi också bytt service- och jourleverantör av våra hissars.

Byte av förvaltare till ABJ Boförvaltning beslutades och genomfördes från 1 januari 2012.

En extra föreningsstämma har också hållits då en styrelsemedlem har flyttat från föreningen.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio (varav två genom gåva), (sex) överlåtelser skett till ett snittpris av 26 843 (20 308) kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 58 (56) medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,62	3,27	3,38	3,90	3,49
Lån per kvm bostadsyta	10 262	10 383	10 507	10 631	10 755
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,55	57,21	66,89	67,68	68,47
Fastighetens belåningsgrad	37,88	38,25	38,54	38,90	39,27
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	683	683	683	663	625

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansslutning.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

En extra föreningsstämma har hållits 2011-11-03.

Agneta Lange	Ledamot	Ordförande
Andreas Bjurman	Ledamot	
Barbro Ljunghammar	Ledamot	
Kerstin Vallén	Ledamot	Avgått 2011-11-03
Erik Bjerkliden	Ledamot	
Karin Granberg	Ledamot	Tillträtt 2011-11-03 vid extrastämma
Daniel Norin	Suppleant	
Margareta Hansson	Suppleant	
Pavel Krcal	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Godkänd revisor	
BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-16.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	352 968
Årets resultat	121 829
Summa	474 797

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	114 000
Balanseras i ny räkning	360 797
Summa	474 797

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		2 035 284	2 035 284
Hysesintäkter		254 400	259 200
Övriga intäkter		1 078	500
Summa intäkter		2 290 762	2 294 984
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-56 509	-208 065
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-44 332	-16 990
Driftkostnader	2	-721 699	-819 905
Övriga rörelsekostnader	3	-96 672	-87 795
Styrelsearvoden och personalkostnader	4	-25 540	-31 059
Avskrivning byggnad		-167 856	-163 762
Summa kostnader		-1 112 608	-1 327 576
Resultat före finansiella poster		1 178 154	967 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		849	1 034
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 057 173	-902 277
Summa finansiella poster		-1 056 325	-901 243
Resultat efter finansiella poster		121 829	66 165
RESULTAT FÖRE SKATT		121 829	66 165
ÅRETS RESULTAT		121 829	66 165

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	66 774 376	66 942 232
Mark		13 400 000	13 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		80 174 376	80 342 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 174 376	80 342 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 897	264 378
Klientmedelskonto hos förvaltare		289 348	228 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	74 459	89 253
Summa kortfristiga fordringar		386 704	581 773
Kassa och bank		193 605	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		580 309	584 773
SUMMA TILLGÅNGAR		80 754 685	80 927 005

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		466 925	352 925
Summa bundet eget kapital		49 101 925	48 987 925
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		352 968	403 390
Årets resultat		121 829	63 578
Summa fritt eget kapital		474 797	466 968
SUMMA EGET KAPITAL		49 576 722	49 454 893
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	30 260 043	30 582 814
Summa långfristiga skulder		30 260 043	30 582 814
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	331 116	369 576
Leverantörsskulder		0	42 692
Skatteskulder		61 322	31 792
Övriga skulder		483	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	524 999	445 238
Summa kortfristiga skulder		917 920	889 298
SUMMA SKULDER		31 177 963	31 472 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 754 685	80 927 005
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		32 665 000	32 665 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
		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 eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

Föreningens byggnad följer fr. 2008 en 100-årig progressiv avskrivningsplan. Startprocent 0,23% och uppräkningsfaktor 2,5%.

Noter

Not 1 Löpande reparationer och underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Löpande reparationer	34 726	126 536
Hissreparationer	21 783	81 529
	56 509	208 065

Not 2 Driftkostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	85 436	84 516
Snöröjning och sandning	0	5 126
Besiktning av hissar	5 244	3 124
Serviceavtal hissar	14 197	20 372
SFF Väveriet 1-4	109 410	142 432
Torget SFF	9 013	10 000
Fastighetsel	40 639	38 954
Fjärrvärme	291 468	350 487
Vatten och avlopp	72 258	71 945
Avfallshantering	40 360	41 207
Fastighetsförsäkring	19 820	18 872
Kabel TV	33 854	32 869
	721 699	819 904

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Lokalhyra	200	200
Förbrukningsinventarier	1 862	1 867
Förbrukningsmaterial	3 529	569
Kreditupplysningar	2 100	1 200
Telefon i hissar	4 386	5 162
Hemsida	299	299
Revisionsarvode	9 688	9 450
Ekonomisk förvaltning	66 876	62 475
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	0	1 200
Avgifter till Bolagsverket	1 800	0
Övriga administrationskostnader	577	0
Bankkostnader	1 750	600
Medlemsavgift till UBC ek för	1 400	1 400
Övriga externa kostnader	1 505	3 373
Bidrag och gåvor	606	0
Förseningsavgifter	95	0
	96 673	87 795

Not 4 Styrelsearvoden och personalkostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	21 000	21 200
Sociala avgifter	4 540	6 484
Utbildning	0	3 375
	25 540	31 059

Not 5 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Utgående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Ingående avskrivningar	-957 768	-794 000
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-167 856	-163 762
Utgående avskrivningar	-1 125 624	-957 768
Utgående redovisat värde	66 774 376	66 942 232
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 400 000	11 400 000
Byggnader	42 699 000	42 699 000
Summa	54 099 000	54 099 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	6 643	9 569
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	5 013	4 784
Returpapperscentralen	7 647	7 648
SFF Väveriet 1-4	27 341	27 341
Com hem	8 421	8 512
Torget SFF	2 257	2 500
Uppsala Hiss AB / Otis	3 653	5 185
Ekonomisk förvaltning, ABJ Boförvaltning / UBC ek förv AB	13 485	17 500
Uppsala Vatten	0	6 214
	74 460	89 253

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseav gifter	Fond yttre underhåll	Balanserat res.	Årets resultat
IB	26 585 000	22 050 000	352 925	403 390	63 578
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond för yttre underhåll			114 000		
Omföring av föregående års resultat				-50 422	-63 578
Årets resultat					121 829
UB	26 585 000	22 050 000	466 925	352 968	121 829

Not 8 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek, ränta 3,17%, villkorsändras 2013-10-30	9 535 000	0
Nordea Hypotek, ränta 4,98%, villkorsändras 2012-08-15	6 083 764	6 178 340
Nordea Hypotek, ränta 3,65%, villkorsändras 2013-01-16	6 190 295	6 288 035
Nordea Hypotek, ränta 4,05%, villkorsändras 2014-01-22	8 782 100	8 920 900
Nordea Hypotek, överflyttat till Stadshypotek	0	9 565 115
Kortfristig del av fastighetslån avgår	-331 116	-369 576
	30 260 043	30 582 814

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

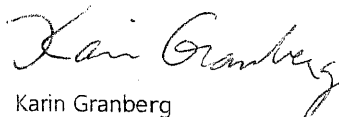
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna styrelsearvoden	21 200	21 200
Beräknade sociala avgifter	5 706	6 873
Upplupna räntekostnader	190 284	125 142
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 857	174 264
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga interimsskulder	105 952	107 759
	524 999	445 238

UNDERSKRIFTER

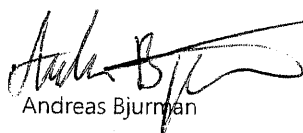
Uppsala 30/3 2012



Agneta Lange



Karin Granberg



Andreas Bjurman



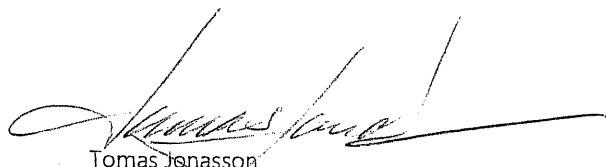
Barbro Ljunghammar



Erik Bjerkliden

Erik Bjerkliden

Min revisionsberättelse har lämnats. 3/5-2012



Tomas Jonasson

Tomas Jonasson
Godkänd revisor