

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Kungsängen 2**

769611-2320

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Kungsängen 2, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## **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**

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

Underhållskostnader för framtida underhåll (30 år) beräknas enligt planen uppgå till 39,85 per m<sup>2</sup>/år UBA totalt 118,8 kkr/år. Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 30 år inte beaktas i en plan som sträcker sig till 30 år har den 30- åriga underhållplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 59,19 per m<sup>2</sup>/år UBA eller totalt till 176,4 kkr/år

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden, med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen 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 2009 års kostnadsläge är ca 100 kkr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 4 200 kkr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Det motsvarar en kostnad på 28,18 kr per m<sup>2</sup>/år UBA och totalt 84 kkr/år.

Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 46 år.

### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt / Räntebidrag**

From 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet.

Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m år elva med full fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2009 till 1 272 kronor per lägenhet. Avgiften är knuten till inkomstbasbeloppet.

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

Räntebidrag har lämnats med 10 procent av ett bestämt bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 31 934 000 kr. Räntebidragen minskas och avvecklas succesivt under en femårsperiod. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget.

### **Verksamhet under året som gått**

Styrelsen har under året haft 6 sammanträden och regelbundet diskuterat många ärenden som gällt både teknisk och ekonomisk förvaltning. Handläggning av olika uppgifter har delegerats till olika styrelseledamöter som rapporterat vid varje sammanträde. För bättre kommunikation med medlemmarna har hemsidan omarbetats.

Några åtgärder med anledning av garantibesiktning som utfördes under 2007 har fullföljts under året. Det har särskilt gällt brister i köksventilation, som undersökts och åtgärdats genom sotning av kanalerna. Under året har garantibesiktning av gemensamhetsanläggningen Väveriet skett och nya ordningsregler har införts.

Under året har gemensam upphandling med övriga föreningar gjorts beträffande den tekniska förvaltningen där Riksbyggen fått uppdraget.

Ekonomi och finansiering har förstås varit en viktig fråga som följts noggrant. Ränteläget och lånevillkor har förbättrats avsevärt, men styrelsen beslutade under hösten att bibehålla årsavgiften oförändrad med tanke på den osäkerhet som ändå finns för höjda räntor under 2010.

### **Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår**

Under 2010 kommer styrelsen att undersöka ev. investeringsbehov i framtiden. Som exempel har nämnts skärmtak över entréer, träning, hobbyrum m.m. För övrigt strävar styrelsen efter ökad samordning med övriga föreningar i Kungsängen för att ytterligare ta tillvara medlemmarnas ekonomiska intressen.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem (sex) överlåtelse skett till ett snittpris av 20 201 (20 376) kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 54(59) medlemmar.

### **Gemensamhetsanläggning**

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

### **Nyckeltal**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Genomsnittlig skuldränta %	3,38	3,90	3,49
Lån per kvm bostadsyta	10507	10631	10755
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	66,89	67,68	68,47
Fastighetens belåningsgrad	38,54	38,90	39,27
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	683	663	625

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

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eskil Jonsson	Ledamot	Ordförande
Per Thorselius	Ledamot	Vice ordförande
Eva Alderborn	Ledamot	Sekreterare
Garry Englund	Ledamot	
Simon Nyberg	Ledamot	
Jonas Kronander	Suppleant	
Erik Holmqvist	Suppleant	
Karin Höglund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Agneta Lange	Sammankallande
Karin Granberg	

### **Revisorer**

Tomas Jonasson	Ordinarie
Godkänd revisor	

BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant
------------------------	-----------

### **Föreningens stadgar**

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

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	243 361
årets vinst	249 904
	<b>493 265</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	114 000
av yttre fonden ianspråktas	-24 125
i ny räkning överföres	403 390
	<b>493 265</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 035 284	1 975 928
Hysesintäkter		254 400	255 600
Övriga rörelseintäkter		1 000	1 310
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 290 684</b>	<b>2 232 838</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-59 638	-59 107
Periodiskt underhåll		-24 125	0
Driftskostnader	2	-704 526	-652 555
Administrationskostnader	3,4	-112 220	-117 626
Personalkostnader	3	-7 807	-4 500
Fastighetsskatt		-14 240	-14 244
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-922 556</b>	<b>-848 032</b>
Avskrivning byggnad		-159 767	-155 871
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-159 767</b>	<b>-155 871</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 208 361</b>	<b>1 228 935</b>
Ränteintäkter		2 145	2 196
Räntekostnader		-1 064 890	-1 242 647
Räntebidrag		106 979	149 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 131	-4 622
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-957 897</b>	<b>-1 095 301</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>250 464</b>	<b>133 634</b>
Inkomstskatt		-560	-615
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>249 904</b>	<b>133 019</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	67 105 994	67 265 761
Mark		13 400 000	13 400 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 505 994</b>	<b>80 665 761</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 505 994</b>	<b>80 665 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		16 725	15 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 218	84 776
Avräkningskonto förvaltare		686 725	701 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 668</b>	<b>802 432</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>761 668</b>	<b>805 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 267 662</b>	<b>81 471 193</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgift		22 050 000	22 050 000
Föreningens fond för yttre underhåll		263 050	149 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 898 050</b>	<b>48 784 050</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		243 361	224 341
Årets resultat		249 904	133 019
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>493 265</b>	<b>357 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 391 315</b>	<b>49 141 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	30 952 390	31 321 966
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 952 390</b>	<b>31 321 966</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	369 576	369 576
Leverantörsskulder		90 640	132 047
Skatteskulder		29 655	29 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	434 086	476 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>923 957</b>	<b>1 007 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 267 662</b>	<b>81 471 193</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		32 665 000	32 665 000
 <b>Ansvarsförbindelser</b>		 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 en 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.

## Noter

### Avskrivningar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 0,24 %

### 1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	23 690	15 160
Hiss, larmavtal	20 250	15 792
Hiss, besiktning	2 678	2 584
Löpande reparationer	13 020	25 571
	<b>59 638</b>	<b>59 107</b>

## 2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	77 356	35 208
Väveriet SFF 1-4	74 703	87 500
Torget och stickgatorna	10 000	0
El	35 879	40 439
Uppvärmning	283 903	247 762
Vatten	72 243	70 214
Sophämtning	46 734	47 134
Fastighetsförsäkring	17 636	16 628
Kabel-TV/Bredband	32 368	30 564
Förbruknings inventarier	0	5 004
Förbrukningsmaterial	1 125	4 301
Lokalhyra	0	200
Städning Entreprenad	52 579	67 600
	<b>704 526</b>	<b>652 554</b>

## 3 Styrelsearvoden

	2009	2008
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	15 000	15 000
Övriga sociala kostnader	7 807	4 500
	<b>22 807</b>	<b>19 500</b>

## 4 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	4 590	5 328
Revisionsarvode	9 000	9 000
Arvode förvaltning	53 125	57 126
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	782	0
Övr administrationsk	2 894	4 396
Bankkostnader	600	0
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Kreditupplysning	1 079	375
Övr främmande tjänst, energideklaration	23 750	25 000
	<b>97 220</b>	<b>102 625</b>

## 5 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	67 900 000	67 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 900 000</b>	<b>67 900 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-634 239	-478 368
Årets avskrivningar	-159 767	-155 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-794 006</b>	<b>-634 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 105 994</b>	<b>67 265 761</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 424 000	38 424 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	<b>46 824 000</b>	<b>46 824 000</b>

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntebidrag	13 670	19 138
Returpappercentralen	7 316	7 316
Trygg hansa	4 521	4 073
Comhem	8 092	8 092
UBC	16 556	13 938
JM AB	0	2 500
Riksbyggen	0	24 656
OTIS	5 062	5 062
	<b>55 217</b>	<b>84 775</b>

## 7 Eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	149 050	224 341	133 019
Disposition av föregående års resultat			114 000	19 019	-133 019
Årets resultat					249 904
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 585 000</b>	<b>22 050 000</b>	<b>263 050</b>	<b>243 360</b>	<b>249 904</b>

## 8 Långfristiga skulder

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Nordea hypotek AB, ffd rörlig ränta, ränta 1,455%	9 603 575	9 642 035
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,64%	6 385 775	6 483 515
Nordea hypotek AB, ffd 2012-08-15, ränta 4,98%	6 272 916	6 367 492
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,59%	9 059 700	9 198 500
Avgår: Kortfristig del av lån	-369 576	-369 576
	<b>30 952 390</b>	<b>31 321 966</b>

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna styrelsearv	15 000	30 000
Upplupna utg.räntor	169 798	226 966
Förskottsbet. intäkt	178 704	164 344
Upplupna rev.arvoden	10 000	10 000
Vattenfall och Elverket Vallentuna el	5 498	3 547
Vattenfall fjärrvärme	43 581	35 226
Riksbyggen	7 005	563
OTIS	0	1 580
Beräknade soc.avg.	4 500	4 500
	<b>434 086</b>	<b>476 726</b>

Uppsala den

Eskil Jonsson

Per Thorselius

Eva Alderborn

Simon Nyberg

Garry Englund

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor