

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Kungsängen 2, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

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 blir ca 2.981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, kommer att göras från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2004-11-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2004-11-02.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 81 300 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 32 665 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 48 635 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 665 kr/m² per år och insatserna till ca 8.918 kr/m² och upplåtelseavgifterna till ca 7.397 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen har tecknat fyra stycken långfristiga lån hos Nordea. Villkor redovisas i not.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkningsdag är bestämd till 2006-03-31, då godkänd slutbesiktningdag blev 2005-11-15 och slutfinansieringen har skett 2006-01-13.

Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	81.300.000	Lån	32.665.000
		Insatser	26.585.000
		Upplåtelseavg	22.050.000
Totalt:	81.300.000		81.300.000

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten har åsattas värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fn. 0,5%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag och statlig inkomstskatt

Tidigare har Länsstyrelsen 2004-08-27 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB.

Föreningen har 2005-11-15 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventinsränta 3,35%.

Ett riksdagsbeslut taget den 18 december 2006 innebär några väsentliga förändringar som direkt berör föreningens ekonomi.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 31.934.000 kr. Den procentuella andelen är 30 % vid årets utgång. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis från januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007- 2011. Föreningens procentuella andel för år 2007 är 20 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om ca 214.000 kr (för 2006 uppgick räntebidraget till ca 317.000 kr).

Den statliga schablonberäknade inkomstskatten har avskaffats från den 1 januari 2007. Den statliga inkomstskatten uppgick för föreningen till 84.591 kr år 2006.

Verksamhet under året som gått

Finansieringen av föreningens lägenheter slutredovisades i början av året och uppgick till totalt 32 665 000 sedan en extra amortering hade gjorts med 450 000.

Avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning samt gemensamhetsanläggningen har tecknats med JM AB. Arvodet uppgår till totalt 219500 inkl moms och förlängs med ett år i taget tills slutredovisning sker.

Styrelsens ledamöter har under året deltagit i kurser angående styrelsearbete. Höstfest med kräftskiva hölls den 25 augusti på föreningens innergård.

Den 28 september hölls ett gemensamt möte med övriga föreningar i Kungsängen och diskuterade gemensamma frågor, då man bl.a. diskuterade den höga värmeförbrukningen. Styrelsen har haft den under särskild uppsikt och bl.a. undersökt temperaturen i lägenheterna.

En bredbandsgrupp har under året varit aktiv med att ta fram förslag och undersöka intresset för en alternativ bredbandslösning. I slutet av året togs ett enigt beslut om att anlita Blixtvik för installation av snabbare bredbandsanslutning i föreningens lägenheter.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett till ett snittpris av 21.180 kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 200-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Nilsson	Ledamot	Ordförande
Martine Trulsson	Ledamot	
Erik Navander	Ledamot	
Elisabeth Kollstedt	Ledamot	Vice ordförande
Per Thorselius	Ledamot	
Tobias Vidlund	Suppleant	
Mattias Tjärnström	Suppleant	
Eskil Johnsson	Suppleant	
Simon Nyberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget
Länsförsäkringar Stockholm.

Valberedning

Maria Berg Sammankallande
Margareta Wolving

Revisorer

Peter Alm Ordinarie
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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:

årets vinst 144 611

disponeras så att

till yttre fonden reserveras 74 525
i ny räkning överföres 70 086
144 611

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

Resultaträkning

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 982 616	200 602
Hysesintäkter		230 134	21 277
Övriga rörelseintäkter		11 910	310
Summa nettoomsättning		2 224 660	222 189
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-162 415	0
Driftskostnader	2	-748 710	-52 667
Administrationskostnader	3,4	-74 680	-3 906
Personalkostnader	3	-5 076	0
Fastighetsskatt		-14 110	-88 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 004 991	-144 573
Avskrivning byggnad		-205 000	0
Summa avskrivningar		-205 000	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 014 669	77 616
Ränteintäkter		1 829	12 325
Räntekostnader		-1 104 048	-108 051
Räntebidrag		317 595	18 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843	0
Summa kapitalnetto		-785 467	-77 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 202	0
Inkomstskatt		-84 591	0
ÅRETS RESULTAT		144 611	0

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
() Byggnad	5	67 695 000	67 900 000
() Mark		13 400 000	13 400 000
() Summa materiella anläggningstillgångar		81 095 000	81 300 000
() Summa anläggningstillgångar		81 095 000	81 300 000
() Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
() Hyres- och avgiftsfordringar		200	4 611
() Övriga fordringar		0	608 000
() Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	63 276	18 110
() Avräkningskonto förvaltare		810 192	392 109
() Summa kortfristiga fordringar		873 668	1 022 830
<u>Kassa och bank</u>			
() Kassa och bank		3 196	0
() Summa kassa och bank		3 196	0
() Summa omsättningstillgångar		876 864	1 022 830
() SUMMA TILLGÅNGAR		81 971 864	82 322 830
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
() Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
() Insatskapital		26 585 000	47 515 000
() Upplåtelseavgift		22 050 000	0
() Summa bundet eget kapital		48 635 000	47 515 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
() Årets resultat		144 611	0
() Summa fritt eget kapital		144 611	0
() Summa eget kapital		48 779 611	47 515 000

Kassaflödesanalys	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		229 202	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		205 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		434 202	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		14 110	88 000
Förändring av kortfristiga fordringar		567 245	-619 798
Förändring av kortfristiga skulder		-1 409 040	2 043 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-393 483	1 512 109
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-53 965 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-53 965 000
Finansieringsverksamheten			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		1 120 000	47 515 000
Förändring av upptagna lån		-305 238	5 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		814 762	52 845 000
Årets kassaflöde		421 279	392 109
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		392 109	0
Likvida medel vid årets slut		813 388	392 109

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 kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

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.

Föreningens byggnad har fått en 100- årig progressiv avskrivningsplan.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2006	2005
Bredbandsinstallation	162 415	0

2 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetskötsel	71 250	0
Snöröjning/sandning	2 697	0
Gemensamhetsanläggning	54 000	0
El	53 824	0
Uppvärmning	244 871	0
Vatten	72 618	0
Sophämtning	32 740	3 831
Fastighetsförsäkring	35 299	0
Kabel-TV/Bredband	27 720	0
Entreprenör enligt avtal	143 808	48 836
Förbruknings invent.	8 390	0
Förbrukningsmaterial	1 493	0
	748 710	52 667

3 Styrelsearvoden

	2006	2005
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	14 900	1 250
Övriga sociala kostnader	2 701	0
	17 601	1 250

4 Administrationskostnader

	2006	2005
Telefon & porto	2 176	0
Revisionsarvode	15 625	2 656
Arvode förvaltning	39 375	0
Övr administrationsk	2 604	0
Utbildning	2 375	0
	62 155	2 656

5 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 900 000	27 335 000
Inköp	0	40 565 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-205 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 000	0
Utgående redovisat värde	67 695 000	67 900 000
Taxeringsvärden byggnader	31 411 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	36 611 000	17 600 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntebidrag	41 008	18 110
Returpappercentralen	7 039	0
Länsförsäkringar	7 953	0
Comhem	7 276	0
	63 276	18 110

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 515 000		
Ökning av insatskapital	1 120 000	22 050 000	
Minskning av insatskapital	-22 050 000		
Årets resultat			144 611
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	144 611

8 Långfristiga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Nordea hypotek AB, ffd 2008-10-15, ränta 3,34%	9 718 955	9 799 500
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,64%	6 678 995	6 752 300
Nordea hypotek AB, ffd 2007-10-17, ränta 3,04%	6 485 715	6 533 000
Byggnadskreditiv Nordea, omsatt 2006-01-13	0	9 580 200
Avgår kortfristig del av lån	-275 000	-354 732
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,59%	9 476 100	0
	32 084 765	32 310 268

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna styrelsearv	15 000	10 000
Upplupna utg.räntor	184 181	266 153
Förskottsbet. intäkt	149 456	137 660
Upplupna rev.arvoden	21 250	21 250
JM AB gemensamhetsanläggning kv 4 2006	18 000	0
JM AB teknisk förvaltning kv 4 2006	23 750	0
JM AB ekonomisk förvaltning kv 4 2006	13 125	0
Vattenfall el december 2006	4 333	0
Vattenfall fjärrvärme december 2006	26 672	0
	455 767	435 063

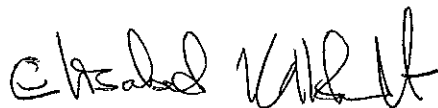
Uppsala den 10/4 2007



Martine Trulsson



Eric Navander



Elisabeth Kollstedt



Per Thorselius



Rickard Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2007



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2

Org nr 769611-2320

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 april 2007



Peter Alm
Auktoriserad revisor