

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Kungsängen 2, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 Länsförsäkringar Stockholm.

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.

Föreningens styrelse har fattat beslut om att låta upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet, underhållsplanen kommer att upprättas av Oksätra konsult AB under 2008 till en kostnad av 25 000 kr inklusive moms.

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 2008 till 1 200 kronor per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

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

Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 31 934 000 kr. Räntebidragen minskas och avvecklas succesivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna sänktes med 6 % fr.om 2007-01-01.

1. I början av året infordrades anbud på elleveranser via Kundkraft. Avtal tecknades sedan med Skellefteå kraft som lämnade lägsta anbud.

2. Vid några tillfällen har liksom tidigare frågan om oljud från Uppsala buss diskuterats och mätningar har genomförts som visar att oljuden är högre än acceptabelt. Än har inget åtgärdats direkt men styrelsen har fått information att bussgarraget skall flyttas till området norr om reningsverket.

3. Styrelserum har inretts i garage i utrymmet för elcentralen, där alltså bl.a styrelsens dokumentation förvaras.

4. Under året har ett lån på 6 milj kr omsatts i Nordea. Räntan har höjts från 3,65% till 4,98%.

5. Omfattande arbete har lagts ned i samband med garantibesiktningen som gjordes den 14-15/11. En rad anmärkningar framfördes av vilka följande särskilt kan nämnas:

- * Väggisoleringen mellan Siktargatan 8 och Kungsängsvägen 57 A var mycket bristfällig.
- * Köksventilationen fungerade inte alls till belåtenhet i flertalet lägenheter.
- * Avloppslukt från några lägenheter på vån 4 och 6.
- * Värmereglering i lägenheterna.

JM har dock visat förståelse och skall åtgärda dessa och övriga anmärkningar enligt protokoll och anteckningar som fördes. Vattenflöden i garagen i samband med regn kommer att tas upp vid besiktning av gemensamhetsanläggningen nästa år.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Årsavgifterna höjs med 6 % f.r.om 2008-01-01.

Enligt ny lag från oktober 2006 kommer föreningens fastighet att energideklarerars av Anticimex under 2008.

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 17.529 (21.180) kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är 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.

Nyckeltal

	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,49
Lån per kvm bostadsyta	10755
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	68,47
Fastighetens belåningsgrad	39,27
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	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 2007-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elisabeth Kollstedt	Ledamot	Ordförande
Per Thorselius	Ledamot	Vice ordförande
Eskil Jonsson	Ledamot	Kassör
Martine Trulsson	Ledamot	Sekreterare
Simon Nyberg	Ledamot	
Monica Olofsson	Suppleant	
Eva Alderborn	Suppleant	
Renata Arovelius	Suppleant	
Karin Höglund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

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

Valberedning

Nina Forsblom	Sammanställande
Linda Andesson	

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	70 086
årets vinst	228 780
	298 866

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	74 525
i ny räkning överföres	224 341
	298 866

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

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 864 116	1 982 616
Hysesintäkter		258 693	230 134
Övriga rörelseintäkter		20 822	11 910
Summa nettoomsättning		2 143 631	2 224 660
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-6 319	-162 415
Driftskostnader	2	-616 076	-748 710
Administrationskostnader	3,4	-93 066	-74 680
Personalkostnader	3	-8 988	-5 076
Fastighetsskatt		-14 237	-14 110
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-738 686	-1 004 991
Avskrivning byggnad		-273 368	-205 000
Summa avskrivningar		-273 368	-205 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 131 577	1 014 669
Ränteintäkter		1 348	1 829
Räntekostnader		-1 123 234	-1 104 048
Räntebidrag		220 495	317 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 034	-843
Summa kapitalnetto		-902 425	-785 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 152	229 202
Inkomstskatt		-372	-84 591
ÅRETS RESULTAT		228 780	144 611

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	67 421 632	67 695 000
Mark		13 400 000	13 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		80 821 632	81 095 000
Summa anläggningstillgångar		80 821 632	81 095 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	200
Övriga fordringar		21	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 992	63 276
Avräkningskonto förvaltare		751 492	810 192
Summa kortfristiga fordringar		812 505	873 668
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 196	3 196
Summa kassa och bank		3 196	3 196
Summa omsättningstillgångar		815 701	876 864
SUMMA TILLGÅNGAR		81 637 333	81 971 864
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgift		22 050 000	22 050 000
Föreningens fond för yttre underhåll		74 525	0
Summa bundet eget kapital		48 709 525	48 635 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		70 086	0
Årets resultat		228 780	144 611
Summa fritt eget kapital		298 866	144 611
Summa eget kapital		49 008 391	48 779 611

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	31 691 542	32 084 762
Summa långfristiga skulder		31 691 542	32 084 762
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	369 576	275 000
Leverantörsskulder		46 963	190 023
Skatteskulder		113 310	186 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	407 551	455 767
Summa kortfristiga skulder		937 400	1 107 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 637 333	81 971 864
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		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 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 en 80-årig progressiv avskrivningsplan. Startprocent 0,4 % och uppräkningsfaktor 2,5 %.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 0,4 %

1 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Bredbandsinstallation	0	162 415
Hiss, besiktning	2 501	0
Löpande reparationer	3 818	0
	6 319	162 415

2 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	95 000	71 250
Snöröjning/sandning	0	2 697
Gemensamhetsanläggning	72 000	54 000
El	39 262	53 824
Uppvärmning	235 333	244 871
Vatten	70 927	72 618
Sophämtning	47 117	32 740
Fastighetsförsäkring	21 184	35 299
Kabel-TV/Bredband	29 104	27 720
Entreprenör enligt avtal	0	143 808
Förbruknings invent.	0	8 390
Förbrukningsmaterial	6 149	1 493
	616 076	748 710

3 Styrelsearvoden

	2007	2006
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	15 000	14 900
Övriga sociala kostnader	4 488	2 701
	19 488	17 601

4 Administrationskostnader

	2007	2006
Telefon & porto	4 057	2 176
Revisionsarvode	11 625	15 625
Arvode förvaltning	56 252	39 375
Övr administrationsk	4 482	2 604
Utbildning	4 500	2 375
Föreningsavgifter	1 400	0
Kreditupplysning	250	0
	82 566	62 155

5 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 900 000	67 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-205 000	0
Årets avskrivningar	-273 368	-205 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-478 368	-205 000
Utgående redovisat värde	67 421 632	67 695 000
Taxeringsvärden byggnader	38 424 000	31 411 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	5 200 000
	46 824 000	36 611 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntebidrag	27 339	41 008
Returpappercentralen	7 039	7 039
Länsförsäkringar	4 410	7 953
Comhem	7 641	7 276
UBC	14 563	0
	60 992	63 276

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000			144 611
Disposition av föregående års resultat			74 525	70 086	-144 611
Årets resultat					228 780
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	74 525	70 086	228 780

8 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Nordea hypotek AB, ffd 2008-10-15, ränta 3,34%	9 680 495	9 718 955
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,64%	6 581 255	6 678 995
Nordea hypotek AB, ffd 2012-08-15, ränta 4,98%	6 462 068	6 485 715
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,59%	9 337 300	9 476 100
Avgår: Kortfristig del av lån	-369 576	-275 000
	31 691 542	32 084 765

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna styrelsearv	15 000	15 000
Upplupna utg.räntor	203 318	184 181
Förskottsbet. intäkt	140 720	149 456
Upplupna rev.arvoden	10 000	21 250
JM AB gemensamhetsanläggning kv 4 2006	0	18 000
JM AB teknisk förvaltning kv 4 2006	0	23 750
JM AB ekonomisk förvaltning kv 4 2006	0	13 125
Vattenfall och Skellefteå kraft el december 2007	3 241	4 333
Vattenfall fjärrvärme december 2007	31 591	26 672
Handkasseredovisning	3 682	0
	407 552	455 767

Uppsala den

Martine Trulsson

Eskil Jonsson

Elisabeth Kollstedt

Per Thorselius

Simon Nyberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor