

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Kungsängen 2, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 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.

Underhållskostnader för framtida underhåll (30 år) beräknas enligt planen uppgå till 39,85 per m²/ 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 m²/ 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 m²/år UBA och totalt 84 kkr/ år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 45 år.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt / Räntebidrag

Fr.o.m. 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 2010 till 1 277 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 successivt under en femårsperiod. Under 2010 utgick bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget och under 2011 som är sista året med utgår bidrag med 4 procent av bidragsunderlaget.

Verksamhet under året som gått

Under året har styrelsen haft 7 möten och diskuterat ärenden både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Ekonomi och finansiering har varit viktiga frågor under året. Bl.a. har noterats ökade kostnader beroende på att strypventiler har gått igenom och att hisslinor behövt bytas ut. I november inbjöds medlemmarna till möte där man informerade om ekonomin samt budget för 2011.

Hemsidan (www.kungsangen2.se) har uppdaterats och protokollen från styrelsemötena som numera läggs ut på hemsidan. Föreningen har vid några tillfällen diskuterat åtgärder mot störningar från grannar och man bestämde att styrelserepresentanter tar kontakt med vederbörande lägenhetsinnehavare samt att tydligt dokumentera störningarna. Åtgärderna har lett till tillfredsställande resultat.

Styrelsen har i övrigt diskuterat åtgärder p.g.a. de läckage i garaget som uppkom under sommaren, som dock inte berodde på regn utan på att något spolats ner och orsakat stopp. Nyckelhanteringen har under året tagits över av styrelsen från JM och överblivna cyklar har tagits bort av samfälligheten Väveriet.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (fem) överlåtelse skett till ett snittpris av 20 308 (20 201) kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 56 (54) 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

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

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eskil Jonsson	Ledamot	Ordförande
Garry Englund	Ledamot	Vice ordförande
Agneta Lange	Ledamot	Sekreterare
Kerstin Vallén	Ledamot	Kassör
Jonas Kronander	Ledamot	
Karin Höglund	Ledamot	Avgick 2010-06-03
Erik Bjerkliden	Suppleant	
Andreas Bjurman	Suppleant	
Barbro Ljunghammar	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 6 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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	403 390
årets vinst	63 578
	466 968

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	114 000
i ny räkning överföres	352 968
	466 968

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 035 284	2 035 284
Hysesintäkter		256 613	254 400
Övriga rörelseintäkter		500	1 000
Summa nettoomsättning		2 292 397	2 290 684
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-231 561	-59 638
Periodiskt underhåll		0	-24 125
Driftskostnader	2	-799 045	-704 526
Administrationskostnader	3	-85 159	-97 220
Personalkostnader	4	-31 059	-22 807
Fastighetsskatt		-16 990	-14 240
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 163 814	-922 556
Avskrivning byggnad		-163 762	-159 767
Summa avskrivningar		-163 762	-159 767
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		964 821	1 208 361
Ränteintäkter		1 034	2 145
Räntekostnader		-1 019 237	-1 064 890
Räntebidrag		74 885	106 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		42 075	-2 131
Summa kapitalnetto		-901 243	-957 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 578	250 464
Inkomstskatt		0	-560
ÅRETS RESULTAT		63 578	249 904

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	66 942 232	67 105 994
Mark		13 400 000	13 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		80 342 232	80 505 994
Summa anläggningstillgångar		80 342 232	80 505 994
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		264 378	16 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	89 253	55 218
Avräkningskonto förvaltare		228 142	686 725
Summa kortfristiga fordringar		581 773	758 668
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		584 773	761 668
SUMMA TILLGÅNGAR		80 927 005	81 267 662

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		352 925	263 050
Summa bundet eget kapital		48 987 925	48 898 050
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		403 390	243 361
Årets resultat		63 578	249 904
Summa fritt eget kapital		466 968	493 265
Summa eget kapital		49 454 893	49 391 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	30 582 814	30 952 390
Summa långfristiga skulder		30 582 814	30 952 390
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	369 576	369 576
Leverantörsskulder		42 692	90 640
Skatteskulder		31 792	29 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	445 238	434 086
Summa kortfristiga skulder		889 298	923 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 927 005	81 267 662
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 fr.o.m 2008 en 100-årig progressiv avskrivningsplan.
Startprocent 0,23 % och uppräkningsfaktor 2,5 %.

1 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	81 529	23 690
Hiss, larmavtal	20 372	20 250
Hiss, besiktning	3 124	2 678
Löpande reparationer	126 536	13 020
	231 561	59 638

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	84 516	77 356
Snöröjning/sandning	5 126	0
Väveriet SFF 1-4	142 432	74 703
Torget och stickgatorna	10 000	10 000
El	38 954	35 879
Uppvärmning	350 487	283 903
Vatten	71 945	72 243
Sophämtning	41 207	46 734
Fastighetsförsäkring	18 872	17 636
Kabel-TV/Bredband	32 869	32 368
Lokalhyra	200	0
Förbruknings inventarier	1 867	0
Förbrukningsmaterial	569	1 125
Städning Entreprenad	0	52 579
Öresutjämning	1	0
	799 045	704 526

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	5 162	4 590
IT-kostnader	299	0
Revisionsarvode	9 450	9 000
Arvode förvaltning	62 475	53 125
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	1 200	782
Övr administrationsk	3 373	2 894
Bankkostnader	600	600
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Kreditupplysning	1 200	1 079
Övr främmande tjänst, energideklaration	0	23 750
	85 159	97 220

4 Styrelsearvoden

	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	21 200	15 000
Övriga sociala kostnader	6 484	7 807
Utbildning	3 375	0
	31 059	22 807

5 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 900 000	67 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-794 006	-634 239
Årets avskrivningar	-163 762	-159 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-957 768	-794 006
Utgående redovisat värde	66 942 232	67 105 994
Taxeringsvärden byggnader	42 699 000	38 424 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	8 400 000
	54 099 000	46 824 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	9 569	13 670
Returpappercentralen	7 648	7 316
Trygg hansa	4 784	4 521
Com Hem	8 512	8 092
UBC ekonomisk förvaltning	17 500	16 556
JM teknisk förvaltning	2 500	0
OTIS	5 185	5 062
Uppsala vatten	6 214	0
Förutbetald samfällighetsavgift	27 341	0
Öresutjämning	0	1
	89 253	55 218

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	263 050	243 360	249 904
Disposition av föregående års resultat:			89 875	160 029	-249 904
Årets resultat					63 578
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	352 925	403 389	63 578

8 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Nordea hypotek AB, ffd 2011-10-10, ränta 2,16%	9 565 115	9 603 575
Nordea hypotek AB, ffd 2011-01-20, ränta 1,85%	6 288 035	6 385 775
Nordea hypotek AB, ffd 2012-08-15, ränta 4,98%	6 178 340	6 272 916
Nordea hypotek AB, ffd 2011-01-20, ränta 1,85%	8 920 900	9 059 700
Avgår: Kortfristig del av lån	-369 576	-369 576
	30 582 814	30 952 390

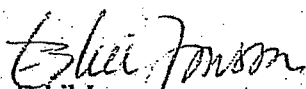
Brf Kungsängen 2
769611-2320

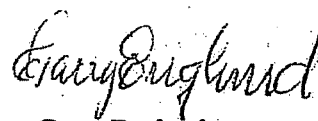
12(12)

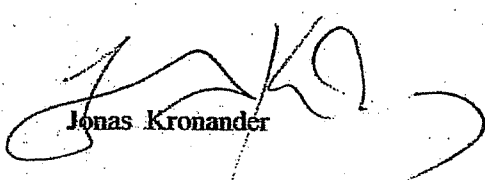
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

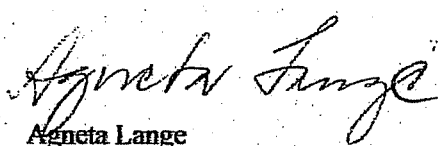
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna styrelsearv	21 200	15 000
Upplupna utg.räntor	125 142	169 798
Förskottsbet. intäkt	174 264	178 704
Upplupna rev.arvoden	10 000	10 000
Vattenfall el	1 279	5 498
Vattenfall fjärrvärme 101101-101126	37 987	43 581
Vattenfall fjärrvärme 101127-110101	65 663	0
Riksbyggen	0	7 005
Beräknade soc.avg.	6 873	4 500
Övriga interrimskulder	2 830	0
	445 238	434 086

Uppsala den
Brf Kungsängen 2

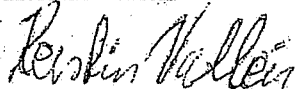

Eskil Jonsson


Garry Englund


Jonas Kronander

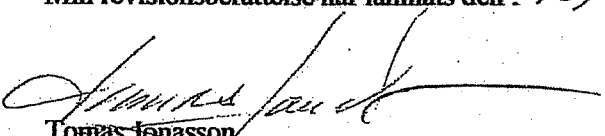

Agneta Lange

Kerstin Vallén



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4-2011


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Kungsängen 2

Org. Nr 769611-2320

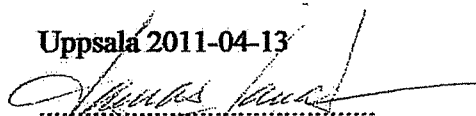
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har 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 i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-04-13



Tomas Jonasson
Godkänd revisor