

BRF KUNGSÄNGEN 2

Org nr 769611-2320

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall 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 kommer att bestå 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.

Föreningen har en företagsförsäkring 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen kommer att teckna ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under garantitiden.

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 innehar byggnadskreditiv i Nordea bank om 9 580 200 kr per 2005-12-31 och har tecknat avtal med Nordea bank avseende det långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningen har 2005-12-23 tecknat tre stycken långfristiga lån hos Nordea.

Villkor redovisas i not.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej 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	<u>22.050.000</u>
Totalt:	81.300.000		81.300.000

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2005 och kommer att deklarerars som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten kommer att åsättas 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

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

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel på 30% av ett bestämt bidragsunderlag, 31.934.000 kr. Föreningen har 2005-11-15 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventinsränta 3,35%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning kommer att tecknas med JM AB.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför och förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garage. För uppförandet har föreningen dels tecknat köpekontrakt om köp av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Medelinflyttningdag blev 2005-11-15.

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara 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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2005-04-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kurt Stener	Ledamot 1)	Ordförande
Ulf Åstrand	Ledamot	Sekreterare
Göran Kjulsten	Ledamot 1)	
Martine Trulsson	Ledamot	
Erik Navander	Ledamot	
Karl-Evert Gustavsson	Suppleant 1)	
Rickard Nilsson	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

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

Valberedning

Maria Berg	Sammanställande
Margareta Wolving	

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Alm	Ordinarie
Auktoriserad revisor	

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.

RESULTATRÄKNING	NOT	050101 -051231	040101 -041231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		200 602	0
Hysesintäkter garage, p-platser		21 277	0
Övriga rörelseintäkter		310	0
Summa intäkter		222 189	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-3 831	0
Fastighetsskatt		-88 000	0
JM AB enl avtal		-48 836	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-140 667	0
Övriga externa kostnader			
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-1 250	0
Revisionsarvode		-2 656	0
Summa övriga externa kostnader		-3 906	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		77 616	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		12 325	0
Räntekostnader för fastighetslån		-108 051	0
Avgår räntebidrag		18 110	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-77 616	0
RESULTAT FÖRE SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Resultaträkningen speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs 2005-11-15--2005-12-31.
Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2005-01-01--2005-12-31.

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1	67 900 000	27 335 000
Mark	2	13 400 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 300 000	27 335 000

Summa anläggningstillgångar		81 300 000	27 335 000
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		4 611	0
Fordran JM AB		0	10 923
Övriga fordringar		608 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	18 110	0
Avräkningskonto förvaltare		392 109	0
Summa kortfristiga fordringar		1 022 830	10 923

Summa omsättningstillgångar		1 022 830	10 923
------------------------------------	--	------------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		82 322 830	27 345 923
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4
---------------------	---

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		47 515 000	0
Summa bundet eget kapital		47 515 000	0

Summa eget kapital		47 515 000	0
---------------------------	--	-------------------	----------

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	5	9 580 200	27 335 000
Fastighetslån	5	22 730 068	0
Summa långfristiga skulder		32 310 268	27 335 000

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	5	354 732	0
Leverantörsskulder		7 163	0
Skuld JM AB	6	457 605	0
Skatteskulder		88 000	0
Övriga kortfristiga skulder		1 155 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	435 062	10 923
Summa kortfristiga skulder		2 497 562	10 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 322 830

27 345 923

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Fr o m nästa år kommer avskrivningar beräknas enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Amorteringar före avräkningsdagen och amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

NOTER

1 Byggnad

	051231	041231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 335 000	0
Inköp	40 565 000	27 335 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 900 000	27 335 000
Bokfört värde byggnad	67 900 000	27 335 000
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	0

2 Mark

	051231	041231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	13 400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 400 000	0
Utgående bokfört värde	13 400 000	0
Taxeringsvärden mark	5 200 000	0

3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	051231	041231
Upplupna räntebidrag	18 110	0

4 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter
Ökning av insatskapital	25 911 000	21 604 000
Belopp vid årets utgång	25 911 000	21 604 000

5 Fastighetslån / Byggnadskreditiv

	051231	041231
Nordea hypotek AB, ffd 2008-10-15, ränta 3,34%	9 799 500	0
Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,64%	6 752 300	0
Nordea hypotek AB, ffd 2007-10-17, ränta 3,04%	6 533 000	0
Byggnadskreditiv Nordea, omsatt 2006-01-13	9 580 200	27 335 000
Avgår kortfristig del av lån	-354 732	0
	32 310 268	27 335 000

Byggnadskreditivet hos Nordea slutplacerades 2006-01-13.
Villkorsändringsdag 2010-10-20, ränta 3,59%.

6 Skuld JM AB

Avräkningsdag är bestämd till 2006-03-31.
Datum för godkänd slutbesiktning blev 2005-11-15.

	051231	041231
Föreningens fordran per 2005-11-15 entreprenad	-91 231	0
Avräkningsperiod 2005-11-15--2005-12-31	48 836	0
Lyft enligt lyftplan	500 000	0
	457 605	0

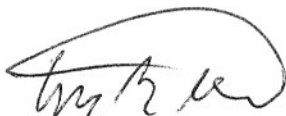
7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	051231	041231
Upplupna styrelsearv	10 000	0
Upplupna utg.räntor	266 153	10 923
Förutb. årsavgifter	137 660	0
Upplupna rev.arvoden	21 250	0
	435 063	10 923

Uppsala 2006 -04-04
Brf Kungsängen 2



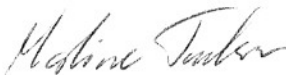
Kurt Stener
Ordförande



Ulf Åstrand
Ledamot



Göran Kjulsten
Ledamot



Martine Trulsson
Ledamot



Erik Navander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006 -04-06
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2

Org nr 769611-2320

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 april 2006

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm

Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2

Fastighetens slutliga anskaffningskostnad

Mark	13.400.000
------	------------

Byggnad	<u>67.900.000</u>
---------	-------------------

	81.300.000
--	------------

Slutlig egen insats

Fastighetens anskaffningskostnad	81.300.000
----------------------------------	------------

Lån	<u>-32.665.000</u>
-----	--------------------

Egen insats	48.635.000
-------------	------------

Egen insats enligt ekonomisk plan	<u>-48.635.000</u>
-----------------------------------	--------------------