

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Verksamhet

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.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 59 933 000 kr varav markvärdet motsvarar 14 400 000 kr och byggnadsvärdet 45 533 000 kr.

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.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt upprättad underhållsplan, 117 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 2013 års kostnadsläge är ca 115 kkr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 4 800 kkr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 42 år.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret 2005 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex (2011) - tio (2015) och fr.o.m. år elva (2016) med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2013 till 1 210 kronor per lägenhet. Avgiften är knuten till inkomstbasbeloppet.

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

Verksamhet under året som gått

Under året som gått har styrelsen haft 6 möten och där 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 en viktig fråga, bl a har två lån omsatts.

Vi har låtit olja in staketen som föreningen har mot innergården.

Medlemmarna har fått två informationsbrev om soprummet och om brandsäkerhet.

Vi fortsätter att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar.

Vi har fått en uppdaterad underhållsplan. Inga åtgärder behöver göras den närmsta framtiden.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio (fem) överlåtelser skett till ett snittpris av 31 442 (25 148) kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 60 (58) medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

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

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,28	3,75	3,62	3,27	3,38	3,90
Lån per kvm bostadsyta	10 085	10 162	10 262	10 383	10 507	10 631
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	50,16	56,15	56,55	57,21	66,89	67,68
Fastighetens belåningsgrad	37,39	37,68	37,88	38,25	38,54	38,90
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	724	724	683	683	683	663

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Margareta Hansson	Ordförande	
Pavel Krcal	Ledamot	
Barbro Ljunghammar	Ledamot	
Björn Molander	Ledamot	Avgått december 2013
Karin Granberg	Ledamot	
Johannes Gumbel	Suppleant	
Henrietta Gustavsson	Suppleant	Avgått december 2013
Jan-Erik Ågren	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
------------------------	-----------

Valberedning
Liselotte Ågren
Zlata Molander
Thomas Englund

Sammanställande
Avgått

Föreningens stadgar

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

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	287 545
Årets resultat	228 777
Summa	516 322

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	117 000
Balanseras i ny räkning	399 322
Summa	516 322

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter		253 400	252 800
Övriga intäkter		23 295	0
Summa intäkter		2 434 067	2 410 172
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-40 919	-52 403
Planerat underhåll		0	-46 813
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-39 271	-45 655
Driftkostnader	2	-853 131	-846 599
Övriga rörelsekostnader	3	-80 264	-85 566
Styrelsearvoden och personalkostnader	4	-27 677	-27 764
Avskrivning byggnad		-176 353	-172 052
Summa kostnader		-1 217 615	-1 276 852
Resultat före finansiella poster		1 216 452	1 133 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		1 906	1 203
Räntekostnader och liknande kostnader		-989 581	-1 140 588
Summa finansiella poster		-987 675	-1 139 385
Resultat efter finansiella poster		228 777	-6 065
RESULTAT FÖRE SKATT		228 777	-6 065
ÅRETS RESULTAT		228 777	-6 065

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	66 425 971	66 602 324
Mark		13 400 000	13 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		79 825 971	80 002 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 825 971	80 002 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 723	50 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	87 008	77 495
Summa kortfristiga fordringar		138 731	127 794
Kassa och bank		433 812	262 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 543	389 827
SUMMA TILLGÅNGAR		80 398 514	80 392 151

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		648 112	580 925
Summa bundet eget kapital		49 283 112	49 215 925
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		287 545	360 797
Årets resultat		228 777	-6 065
Summa fritt eget kapital		516 322	354 732
SUMMA EGET KAPITAL		49 799 434	49 570 657
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	29 878 500	30 106 703
Summa långfristiga skulder		29 878 500	30 106 703
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	186 000	186 476
Leverantörsskulder		125 817	170 241
Skatteskulder		84 905	89 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	323 858	268 087
Summa kortfristiga skulder		720 580	714 791
SUMMA SKULDER		30 599 080	30 821 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 398 514	80 392 151
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		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 BFAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan 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 följer fr. 2008 en 100-årig progressiv avskrivningsplan. Startprocent 0,23% och uppräkningsfaktor 2,5%.

NOTER

Not 1 Löpande reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Reparation av dörrar och lås	1 443	3 068
VA	0	19 106
Värme	6 342	4 522
Ventilation	9 250	9 674
El	1 959	0
Hissreparationer	6 652	15 232
Övrigt	3 792	801
Planteringar, träd, buskar	303	0
Markinventarier	11 178	0
	40 919	52 403

Not 2 Driftkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	88 044	86 466
Bredband	65 261	48 857
Besiktning av hissar	4 111	3 308
Serviceavtal hissar	11 868	11 318
SFF Väveriet 1-4	109 364	134 126
Torget SFF	15 528	11 520
Fastighetsel	37 453	40 301
Fjärrvärme	330 719	326 190
Vatten och avlopp	93 224	89 258
Avfallshantering	40 923	40 920
Fastighetsförsäkring	21 950	20 650
Kabel TV	34 686	33 684
Öresutjämning	0	1
	853 131	846 599

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	688
Kreditupplysningar	2 252	750
Kontorsmaterial	969	725
Telefon (hissar) och post	6 994	7 296
Hemsida	0	299
Revisionsarvode	9 750	9 500
Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 476	3 634
Ekonomisk förvaltning	51 831	50 000
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 203	10 256
Avgifter till Bolagsverket	700	900
Bankkostnader	750	1 518
Lämnade bidrag och gåvor	339	0
	80 264	85 566

Not 4 Styrelsearvoden och personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	22 000	21 800
Sociala avgifter	5 677	5 964
	27 677	27 764

Not 5 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Utgående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Ingående avskrivningar	-1 297 676	-1 125 624
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-176 353	-172 052
Utgående avskrivningar	-1 474 029	-1 297 676
Utgående redovisat värde	66 425 971	66 602 324
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 400 000	11 400 000
Byggnader	45 533 000	42 550 000
Summa	59 933 000	53 950 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	5 579	5 212
Torget SFF	2 884	3 882
AllTele	5 454	5 437
SFF Väveriet 1-4	30 075	27 341
ABJ Boförvaltning AB	14 485	14 411
Com hem	8 860	8 670
Returpappercentralen	7 648	7 648
Uppsala hiss AB	4 018	3 833
Upplupen ränteintäkt	0	1 061
Uppsala Vatten	8 005	0
	87 008	77 495

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseav gifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat.	Årets resultat
IB	26 585 000	22 050 000	580 925	360 797	-6 065
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond för yttre underhåll			114 000	-114 000	
Omföring av föregående års resultat				-6 065	6 065
Ianspråktaget fond yttre UH			-46 813	46 813	
Årets resultat					228 777
UB	26 585 000	22 050 000	648 112	287 545	228 777

Not 8 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek, ränta 2,78%, villkorsändras 2016-10-30	9 390 000	9 487 324
Stadshypotek, ränta 2,63%, villkorsändrats 2015-12-30	6 100 000	6 092 555
Nordea Hypotek, ränta 4,05%, villkorsändras 2014-01-22	8 504 500	8 643 300
Stadshypotek, ränta 3,06%, villkorsändras 2015-07-30	6 070 000	6 070 000
Kortfristig del av fastighetslån avgår	-186 000	-186 476
	29 878 500	30 106 703

Nordea Hypotek lån som villkorsändrats 2014-01-22 är överflyttat till Stadshypotek på villkorsändringsdagen.
Ränta 2,56%, amortering 127 500 kr/år, villkorsändras nästa gång 2017-01-30.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvoden	22 000	22 000
Beräknade sociala avgifter	6 000	5 963
Upplupna räntekostnader	92 086	111 852
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 772	118 272
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	323 858	268 087

Underskrifter

Uppsala 5 / 3 2014


Margareta Hansson


Karin Granberg

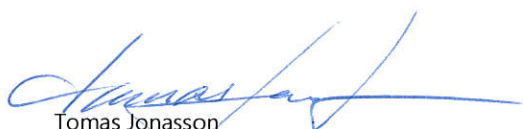

Pavel Krcal


Barbro Ljunghammar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats Uppsala

7 / 4 2014


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsängen 2, org.nr. 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungsängen 2, för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

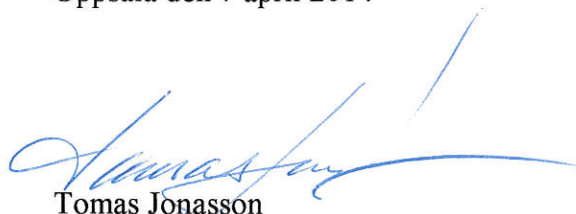
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor