

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 53 950 000 kr varav markvärdet motsvarar 11 400 000 kr och byggnadsvärdet 42 550 000 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, 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 2012 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 43 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 2012 till 1 365 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 7 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 ett lån omsatts.

Vi har ny förvaltare, ABJ Boförvaltning AB, sedan 2012-01-01.

Elektronisk fakturahantering infördes 2012-07-01.

Fr o m 2012-04-01 ingår avgiften för bredband, AllTele, i hyresavgiften.

Alla medlemmar med garageplats har erhållit kontrakt.

Välkomstbrev har sammanställts och ska lämnas till alla nyinflyttade medlemmar.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts under året.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem, (nio) överlåtelser skett till ett snittpris av 25 148 (26 843) kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

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

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,75	3,62	3,27	3,38	3,90	3,49
Lån per kvm bostadsyta	10 162	10 262	10 383	10 507	10 631	10 755
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,15	56,55	57,21	66,89	67,68	68,47
Fastighetens belåningsgrad	37,68	37,88	38,25	38,54	38,90	39,27
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	724	683	683	683	663	625

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Norin	Ordförande
Pavel Krcal	Ledamot
Barbro Ljunghammar	Ledamot
Agneta Lange	Ledamot
Karin Granberg	Ledamot
Björn Molander	Suppleant
Margareta Hansson	Suppleant
Jan-Erik Ågren	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Godkänd revisor	

BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant
------------------------	-----------

Valberedning

Liselotte Ågren	Sammanställande
Zlata Molander	

Föreningens stadgar

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

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	360 797
Årets resultat	-6 065
Summa	354 732

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	114 000
Anspråktagande av reservfond	-46 813
Balanseras i ny räkning	287 545
Summa	354 732

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		2 157 372	2 035 284
Hysesintäkter		252 800	254 400
Övriga intäkter		0	1 078
Summa intäkter		2 410 172	2 290 762
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-52 403	-56 509
Planerat underhåll		-46 813	0
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-45 655	-44 332
Driftkostnader	2	-846 599	-721 699
Övriga rörelsekostnader	3	-85 566	-96 672
Styrelsearvoden och personalkostnader	4	-27 764	-25 540
Avskrivning byggnad		-172 052	-167 856
Summa kostnader		-1 276 852	-1 112 608
Resultat före finansiella poster		1 133 320	1 178 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		1 203	849
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 140 588	-1 108 906
Erhållna räntebidrag		0	51 733
Summa finansiella poster		-1 139 385	-1 056 324
Resultat efter finansiella poster		-6 065	121 830
RESULTAT FÖRE SKATT		-6 065	121 830
ÅRETS RESULTAT		-6 065	121 830

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	66 602 324	66 774 376
Mark		13 400 000	13 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		80 002 324	80 174 376

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

80 002 324 **80 174 376**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		50 299	22 897
Klientmedelskonto hos förvaltare		0	289 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	77 495	74 459
Summa kortfristiga fordringar		127 794	386 704

Kassa och bank

262 033 **193 605**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

389 827 **580 309**

SUMMA TILLGÅNGAR

80 392 151 **80 754 685**

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		580 925	466 925
Summa bundet eget kapital		49 215 925	49 101 925
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		360 797	352 968
Årets resultat		-6 065	121 829
Summa fritt eget kapital		354 732	474 797
SUMMA EGET KAPITAL		49 570 657	49 576 722
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	30 106 703	30 260 043
Summa långfristiga skulder		30 106 703	30 260 043
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	186 476	331 116
Leverantörsskulder		170 241	0
Skatteskulder		89 987	61 322
Övriga skulder		0	483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 087	524 999
Summa kortfristiga skulder		714 791	917 920
SUMMA SKULDER		30 821 494	31 177 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 392 151	80 754 685
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 BFNAR 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	2012-12-31	2011-12-31
Löpande reparationer	0	34 726
Hissreparationer	15 232	21 783
Reparation av dörrar och lås	3 068	0
VA	19 106	0
Värme	4 522	0
Ventilation	9 674	0
Övrigt, lysrör	801	0
	52 403	56 509

Not 2 Driftkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	86 466	85 436
Bredband	48 857	0
Besiktning av hissar	3 308	5 244
Serviceavtal hissar	11 318	14 197
SFF Väveriet 1-4	134 126	109 410
Torget SFF	11 520	9 013
Fastighetsel	40 301	40 639
Fjärrvärme	326 190	291 468
Vatten och avlopp	89 258	72 258
Avfallshantering	40 920	40 360
Fastighetsförsäkring	20 650	19 820
Kabel TV	33 684	33 854
Öresutjämning	1	
	846 599	721 699

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Lokalhyra	0	200
Förbrukningsinventarier	0	1 862
Förbrukningsmaterial	688	3 529
Kreditupplysningar	750	2 100
Telefon i hissar	2 847	4 386
Hemsida	299	299
Revisionsarvode	9 500	9 688
Ekonomisk förvaltning	50 000	66 876
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	10 256	0
Avgifter till Bolagsverket	900	1 800
Övriga administrationskostnader	0	577
Bankkostnader	1 518	1 750
Medlemsavgift till UBC ek för	0	1 400
Övriga externa kostnader	0	1 505
Bidrag och gåvor	0	606
Förseningsavgifter	0	95
Porto	4 449	0
Föreningsstämma	269	0
Styrelsemöten	3 365	0
Kontorsmaterial	725	0
	85 566	96 673

Not 4 Styrelsearvoden och personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	21 800	21 000
Sociala avgifter	5 964	4 540
	0	0
	27 764	25 540

Not 5 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Utgående anskaffningsvärden	67 900 000	67 900 000
Ingående avskrivningar	-1 125 624	-957 768
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-172 052	-167 856
Utgående avskrivningar	-1 297 676	-1 125 624
Utgående redovisat värde	66 602 324	66 774 376
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 400 000	11 400 000
Byggnader	42 550 000	42 550 000
Summa	53 950 000	53 950 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	5 212	5 013
Torget SFF	3 882	2 257
AllTele	5 437	0
SFF Väveriet 1-4	27 341	27 341
ABJ Boförvaltning AB	14 411	13 485
Com hem	8 670	8 421
Returpappercentralen	7 648	7 647
Uppsala hiss AB	3 833	3 653
Upplupen ränteintäkt	1 061	0
Upplupet räntebidrag	0	6 643
Öresutjämning		-1
	77 495	74 459

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseav gifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat.	Årets resultat
IB	26 585 000	22 050 000	466 925	352 968	121 829
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond för yttre underhåll			114 000	-114 000	
Omföring av föregående års resultat				121 829	-121 829
Årets resultat					-6 065
UB	26 585 000	22 050 000	580 925	360 797	-6 065

Not 8 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, ränta 3,17%, villkorsändras 2013-10-30	9 487 324	9 535 000
Nordea Hypotek, ränta 4,98%, villkorsändrats 2012-08-15	0	6 083 764
Nordea Hypotek, ränta 3,65%, villkorsändrats 2013-01-16	6 092 555	6 190 295
Nordea Hypotek, ränta 4,05%, villkorsändras 2014-01-22	8 643 300	8 782 100
Stadshypotek, ränta 3,06%, villkorsändras 2015-07-30	6 070 000	0
Kortfristig del av fastighetslån avgår	-186 476	-331 116
	30 106 703	30 260 043

Nordea Hypotek lån som villkorsändrats 2013-01-16 är överflyttat till Stadshypotek på villkorsändringsdagen.
Ränta 2,63%, amorteringsfritt, villkorsändras nästa gång 2015-12-30.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna styrelsearvoden	22 000	21 200
Beräknade sociala avgifter	5 963	5 706
Upplupna räntekostnader	111 852	190 284
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 272	191 857
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Övriga interimsskulder	0	105 952
	268 087	524 999

UNDERSKRIFTER

Uppsala

1/2 2013



Daniel Norin



Karin Granberg



Pavel Krcal



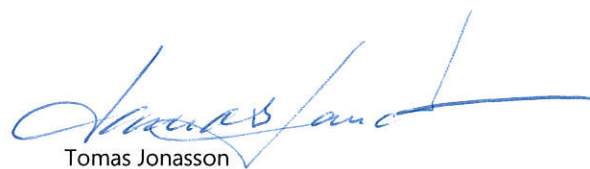
Barbro Ljunghammar



Agneta Lange

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats . 17/4-2013



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Kungsängen 2, för år 2012.

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 2012 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 2012.01.01 – 2012.12.31.

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 2013.04.17



Tomas Jonasson

Godkänd revisor