

Årsredovisning

för

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Kungsängen 2, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 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 underhållsplanen 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 2008 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 47 år.

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 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 31 934 000 kr. Räntebidragen minskas och avvecklas succesivt under en femårsperiod. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget.

Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna höjdes med 6 % fr.om 2008-01-01.

Styrelsen har under året haft 8 sammanträden och regelbundet diskuterat många ärenden som gällt både teknisk och ekonomisk förvaltning. Många ärenden har gällt uppföljning av garantibesiktning som utfördes under 2007. Det har särskilt gällt köksventilation och ljudisolering mellan vissa lägenheter där några klagomål fortfarande föreligger, men som styrelsen kommer att följa upp.

Regler och tillstånd angående parkering har diskuterats i Väveriet och i slutet av året infördes nya bestämmelser med skyltar och betalautomater.

Under året har energideklaration och underhållsplan genomförts.

Ekonomi och finansiering har varit en viktig fråga med anledning av den allmänna ekonomiska krisen. Ränteläge och utveckling har diskuterats ingående bl.a. tillsammans med UBC:s förvaltare Jan Elmesjö, och styrelsen beslöt under hösten att höja årsavgiften med 3% fr.o.m 2009-01-01.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Arbetet med att tillsammans med andra föreningar samordna upphandlingar har diskuterats i ordförandegruppen och det kommer att ske under våren och sommaren 2009. Det gäller bl.a upphandling av villkor för bolån samt lokalvård och teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (en) överlåtelser skett till ett snittpris av 20 376 (17 529) kr per kvadratmeter. Föreningen hade vid årets slut 59(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

| | 2008 | 2007 |
|---|-------------|-------------|
| Genomsnittlig skuldränta % | 3,90 | 3,49 |
| Lån per kvm bostadsyta | 10631 | 10755 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 67,68 | 68,47 |
| Fastighetens belåningsgrad | 38,90 | 39,27 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 663 | 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 2008-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|----------------|-----------|-----------------|
| Eskil Jonsson | Ledamot | Ordförande |
| Per Thorselius | Ledamot | Vice ordförande |
| Eva Alderborn | Ledamot | Sekreterare |
| Garry Englund | Ledamot | |
| Simon Nyberg | Ledamot | |
| Jan Kollstedt | Ledamot | Avgått 1/11 |
| Karin Höglund | Suppleant | |

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

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Mattias Risberg
Agneta Lange

Sammankallande

Revisorer

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordinarie

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 | 224 341 |
| årets vinst | 133 019 |
| | 357 360 |

disponeras så att

| | |
|------------------------------|----------------|
| till yttre fonden reserveras | 114 000 |
| i ny räkning överföres | 243 360 |
| | 357 360 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2008-01-01 -2008-12-31 | 2007-01-01 -2007-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | | 1 975 928 | 1 864 116 |
| Hysesintäkter | | 255 600 | 258 693 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 310 | 20 822 |
| Summa nettoomsättning | | 2 232 838 | 2 143 631 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Reparationer och underhåll | 1 | -59 107 | -6 319 |
| Driftskostnader | 2 | -652 555 | -616 076 |
| Administrationskostnader | 3,4 | -117 626 | -93 066 |
| Personalkostnader | 3 | -4 500 | -8 988 |
| Fastighetsskatt | | -14 244 | -14 237 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -848 032 | -738 686 |
| Avskrivning byggnad | | -155 871 | -273 368 |
| Summa avskrivningar | | -155 871 | -273 368 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 1 228 935 | 1 131 577 |
| Ränteintäkter | | 2 196 | 1 348 |
| Räntekostnader | | -1 242 647 | -1 123 234 |
| Räntebidrag | | 149 772 | 220 495 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -4 622 | -1 034 |
| Summa kapitalnetto | | -1 095 301 | -902 425 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 133 634 | 229 152 |
| Inkomstskatt | | -615 | -372 |
| ÅRETS RESULTAT | | 133 019 | 228 780 |

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnad | 5 | 67 265 761 | 67 421 632 |
| Mark | | 13 400 000 | 13 400 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 80 665 761 | 80 821 632 |
| Summa anläggningstillgångar | | 80 665 761 | 80 821 632 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga fordringar | | 15 866 | 21 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 84 776 | 60 992 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 701 790 | 751 492 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 802 432 | 812 505 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa och bank | | 3 000 | 3 196 |
| Summa kassa och bank | | 3 000 | 3 196 |
| Summa omsättningstillgångar | | 805 432 | 815 701 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 81 471 193 | 81 637 333 |
| 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 | | 149 050 | 74 525 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 784 050 | 48 709 525 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 224 341 | 70 086 |
| Årets resultat | | 133 019 | 228 780 |
| Summa fritt eget kapital | | 357 360 | 298 866 |
| Summa eget kapital | | 49 141 410 | 49 008 391 |

| Balansräkning | Not | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 31 321 966 | 31 691 542 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 321 966 | 31 691 542 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 8 | 369 576 | 369 576 |
| Leverantörsskulder | | 132 047 | 46 963 |
| Skatteskulder | | 29 464 | 113 310 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 476 730 | 407 551 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 007 817 | 937 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 81 471 193 | 81 637 333 |
| 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 %.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 0,23 %

1 Reparationer och underhåll

| | 2008 | 2007 |
|----------------------|---------------|--------------|
| Reparationer hiss | 15 160 | 0 |
| Hiss, larmavtal | 15 792 | 0 |
| Hiss, besiktning | 2 584 | 2 501 |
| Löpande reparationer | 25 571 | 3 818 |
| | 59 107 | 6 319 |

2 Driftskostnader

| | 2008 | 2007 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 35 208 | 95 000 |
| Gemensamhetsanläggning | 87 500 | 72 000 |
| El | 40 439 | 39 262 |
| Uppvärmning | 247 762 | 235 333 |
| Vatten | 70 214 | 70 927 |
| Sophämtning | 47 134 | 47 117 |
| Fastighetsförsäkring | 16 628 | 21 184 |
| Kabel-TV/Bredband | 30 564 | 29 104 |
| Förbruknings invent. | 5 004 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 4 301 | 6 149 |
| Lokalhyra | 200 | 0 |
| Städning Entreprenad | 67 600 | 0 |
| | 652 554 | 616 076 |

3 Styrelsearvoden

| | 2008 | 2007 |
|---|---------------|---------------|
| Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse | 15 000 | 15 000 |
| Övriga sociala kostnader | 4 500 | 4 488 |
| | 19 500 | 19 488 |

4 Administrationskostnader

| | 2008 | 2007 |
|---|----------------|---------------|
| Telefon & porto | 5 328 | 4 057 |
| Revisionsarvode | 9 000 | 11 625 |
| Arvode förvaltning | 57 126 | 56 252 |
| Övr administrationsk | 4 396 | 4 482 |
| Utbildning | 0 | 4 500 |
| Föreningsavgifter | 1 400 | 1 400 |
| Kreditupplysning | 375 | 250 |
| Övr främmande tjänst, upprättande av underhållsplan | 25 000 | 0 |
| | 102 625 | 82 566 |

5 Byggnad

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 67 900 000 | 67 900 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 900 000 | 67 900 000 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -478 368 | -205 000 |
| Årets avskrivningar | -155 871 | -273 368 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -634 239 | -478 368 |
| Utgående redovisat värde | 67 265 761 | 67 421 632 |
| Taxeringsvärden byggnader | 38 424 000 | 38 424 000 |
| Taxeringsvärden mark | 8 400 000 | 8 400 000 |
| | 46 824 000 | 46 824 000 |

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntebidrag | 19 138 | 27 339 |
| Returpappercentralen | 7 316 | 7 039 |
| Trygg hansa | 4 073 | 4 410 |
| Comhem | 8 092 | 7 641 |
| UBC | 13 938 | 14 563 |
| JM AB | 2 500 | 0 |
| Riksbyggen | 24 656 | 0 |
| OTIS | 5 062 | 0 |
| | 84 775 | 60 992 |

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 | 74 525 | 70 086 | 228 780 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 74 525 | 154 255 | -228 780 |
| Årets resultat | | | | | 133 019 |
| Belopp vid årets utgång | 26 585 000 | 22 050 000 | 149 050 | 224 341 | 133 019 |

8 Långfristiga skulder

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nordea hypotek AB, ffd rörlig ränta, ränta 3,497% | 9 642 035 | 9 680 495 |
| Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,64% | 6 483 515 | 6 581 255 |
| Nordea hypotek AB, ffd 2012-08-15, ränta 4,98% | 6 367 492 | 6 462 068 |
| Nordea hypotek AB, ffd 2010-10-20, ränta 3,59% | 9 198 500 | 9 337 300 |
| Avgår: Kortfristig del av lån | -369 576 | -369 576 |
| | 31 321 966 | 31 691 542 |

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearv | 30 000 | 15 000 |
| Upplupna utg.räntor | 226 966 | 203 318 |
| Förskottsbet. intäkt | 164 344 | 140 720 |
| Upplupna rev.arvoden | 10 000 | 10 000 |
| Vattenfall och Elverket Vallentuna el december 2008 | 3 547 | 3 241 |
| Vattenfall fjärrvärme december 2008 | 35 226 | 31 591 |
| Handkasseredovisning | 0 | 3 682 |
| Riksbyggen | 563 | 0 |
| OTIS | 1 580 | 0 |
| Beräknade soc.avg. | 4 500 | 0 |
| | 476 726 | 407 552 |

Uppsala den

Eskil Jonsson

Per Thorselius

Eva Alderborn

Simon Nyberg

Garry Englund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor