

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt 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.

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.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötseln.

Gemensamhetsanläggningar

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

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen hade vid årets slut 61 (61) medlemmar. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Jonsson	Ordförande	
Karin Granberg	Ledamot	
Hanna Andersson	Ledamot	
Nils Höglund	Ledamot	
Lisa Sjöstrand	Ledamot	Avgått 2015-12-15

Jonas Rosling	Suppleant	
Tomas Stern	Suppleant	
Mia Wijkström	Suppleant	Avgått 2015-12-15

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

Alina Johansson	Sammanställande
Johannes Gumbel	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-16.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året

Under året som gått har styrelsen haft sex möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Rutiner för egenkontroll har införts i föreningen efter besök från Miljökontoret. Vi har låtit utföra radonmätningar och värdena i lägenheterna ligger långt under tillåtna gränsvärden. Stamspolning har genomförts liksom rengöring av frånluftskanaler.

En extra föreningsstämma hölls den 2 februari 2015. Vid den ordinarie stämman den 5 maj 2015 kunde vi sålunda besluta om stadgeändringar som föranleddes av ändrade avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Två lån har omsatts under året.

Vi fortsatte att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar. Dessutom har medlemmarna fått ett informationsbrev om skötsel av avlopp.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	2368	2391	2410	2410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	-195	229	-6
Soliditet %	62	62	62	62
Eget kapital, tkr	49329	49604	49799	49571
Taxeringsvärde, tkr	59933	59933	59933	53950
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	724	724
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9800	9975	10085	10162
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	48,74	49,61	50,16	56,15
Genomsnittlig skuldränta %	2,58	2,77	3,28	3,75
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	39	39	39	38
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0
Antal överlåtelse	7	7	9	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	36512	32073	31442	25148

<u>Förbrukning</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm boyta	13	12	13	14
Vattenkostnad kr/kvm boyta	29	31	31	30
Värmekostnad kr/kvm boyta	109	103	111	109
Sophantering kr/kvm boyta	14	13	14	14

Föreningens underhåll

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.

Kostnaden för ett stambyte i år 2015 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 40 år.

Utfört underhåll, tkr

År

Åtgärd

Inget större underhåll utfört

Planerat underhåll, tkr

2016-2018

2019-2021

2022-2024

2025-2027

Enligt underhållsplan

42

21

30

1270

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	90 326
Årets resultat	-275 406
<i>Summa</i>	<i>-185 080</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	117 000
Balanseras i ny räkning	-302 080
<i>Summa</i>	<i>-185 080</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 368 492	2 390 772
Övriga rörelseintäkter		8 850	1 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 377 342	2 392 172
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 118 458	-1 002 249
Personalkostnader	8	-43 360	-27 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-1 891 818	-1 760 187
Rörelseresultat		485 524	631 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	1 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 972	-828 842
Summa finansiella poster		-760 930	-826 981
Resultat efter finansiella poster		-275 406	-194 996
Resultat före skatt		-275 406	-194 996
Årets resultat		-275 406	-194 996

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	78 365 971	79 095 971
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>78 365 971</i>	<i>79 095 971</i>
Summa anläggningstillgångar		78 365 971	79 095 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	32 550
Övriga fordringar		48 512	48 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 936	80 523
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>125 448</i>	<i>161 417</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		543 875	596 352
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>543 875</i>	<i>596 352</i>
Summa omsättningstillgångar		669 323	757 769
SUMMA TILLGÅNGAR		79 035 294	79 853 740

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		879 112	762 112
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>49 514 112</i>	<i>49 397 112</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 326	402 322
Årets resultat		-275 406	-194 996
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-185 080</i>	<i>207 326</i>
Summa eget kapital		49 329 032	49 604 438
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	28 931 019	29 560 548
Summa långfristiga skulder		28 931 019	29 560 548
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	282 952	175 000
Leverantörsskulder		138 124	144 412
Skatteskulder		82 278	81 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 889	287 736
Summa kortfristiga skulder		775 243	688 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 035 294	79 853 740
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 665 000	32 665 000
Summa ställda säkerheter		32 665 000	32 665 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,09	91

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter, garage	211 120	233 400
	2 368 492	2 390 772

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2015	2014
Reparationer bostäder	32 191	–
Dörrar och lås	1 994	3 269
VA	25 336	5 154
Värme	8 750	2 876
Ventilation	27 138	–
El	4 968	2 119
Hissar	12 740	24 069
	113 117	37 487

Not 4 Planerat underhåll

	2015	2014
Stamspolning	30 188	–
	30 188	–

Not 5	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	98 569	91 425
	Hiss, besiktning	5 370	2 223
	Hiss, serviceavtal	13 090	12 463
	SFF Väveriet 1-4	120 300	120 300
	Torget SFF	11 536	11 536
	Fastighetsel	37 738	36 732
	Fjärrvärme	323 679	308 445
	Vatten och avlopp	85 873	91 884
	Avfallshantering	41 631	39 856
	Fastighetsförsäkring	26 948	23 154
	Kabel-TV	35 864	35 440
	Bredband	55 728	65 448
	Radonmätning	1 000	–
	Försäkringsersättning	-6 136	–
		851 190	838 906

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsmaterial	1 798	250
	Kreditupplysningar	2 064	1 689
	Kontorsmaterial	29	1 032
	Telefon (hissar) och post	7 412	7 014
	Revisionsarvode	10 374	10 000
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 454	3 627
	Ekonomisk förvaltning	53 248	52 124
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	2 428	4 288
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Bankkostnader	1 044	1 011
	Övriga externa tjänster	–	3 255
		82 551	84 990

Not 7	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2015	2014
	Fastighetsskatt	15 330	15 330
	Fastighetsavgift	26 082	25 536
		41 412	40 866

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	33 575	22 200
	Sociala avgifter	9 785	5 738
		43 360	27 938

Not 9	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-2 204 029	-1 474 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-2 934 029	-2 204 029
	Redovisat värde	78 365 971	79 095 971
	Taxeringsvärden	59 933 000	59 933 000

Not 10	Förutbetalda kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	7 030	5 858
	Uppsala Hiss AB	4 433	4 223
	Returpappercentralen	8 297	8 297
	ABJ Boförvaltning AB	15 048	14 766
	SFF Väveriet 1-4	30 075	30 075
	Torget SFF	2 884	2 884
	Com hem	9 169	8 966
	AllTele Sverige AB	-	5 454
		76 936	80 523

Not 11	Förändringar i eget kapital					
	Insats/Upplåte- Iseavg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
	Belopp vid årets ingång	48 635 000	762 112	402 322	-194 996	49 604 438
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning			-194 996	194 996	0
	Förändring av yttre fond		117 000	-117 000		0
	Årets resultat			-275 406		-275 406
	Belopp vid årets utgång	48 635 000	879 112	90 326	-275 406	49 329 032

Not 12	Fastighetslån	2015-12-31	2014-12-31
	Stadshypotek, ränta 2,78%, villkorsändras 2016-10-30	9 296 096	9 343 048
	Stadshypotek, ränta 1,11%, villkorsändras 2018-12-30	5 980 000	6 100 000
	Stadshypotek, ränta 1,02%, villkorsändras 2018-07-30	5 692 875	5 920 000
	Stadshypotek, ränta 2,56%, villkorsändras 2017-01-30	8 245 000	8 372 500
	Kortfristig del av fastighetslån	-282 952	-175 000
		28 931 019	29 560 548

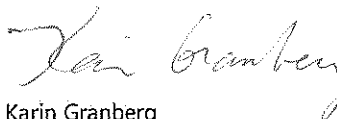
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	33 375	22 000
	Beräknade sociala avgifter	10 486	6 000
	Upplupna räntekostnader	49 403	61 371
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	168 368	184 099
	Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader	257	4 266
		271 889	287 736

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 11/12 2016



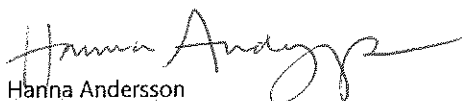
Anita Jonsson



Karin Granberg




Nils Höglund



Hanna Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/13 2016

Borev revisionsbyrå AB



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungsängen 2 för år 2015

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 2015 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 år 2015.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14 mars 2016


Tomas Jonasson

Godkänd revisor