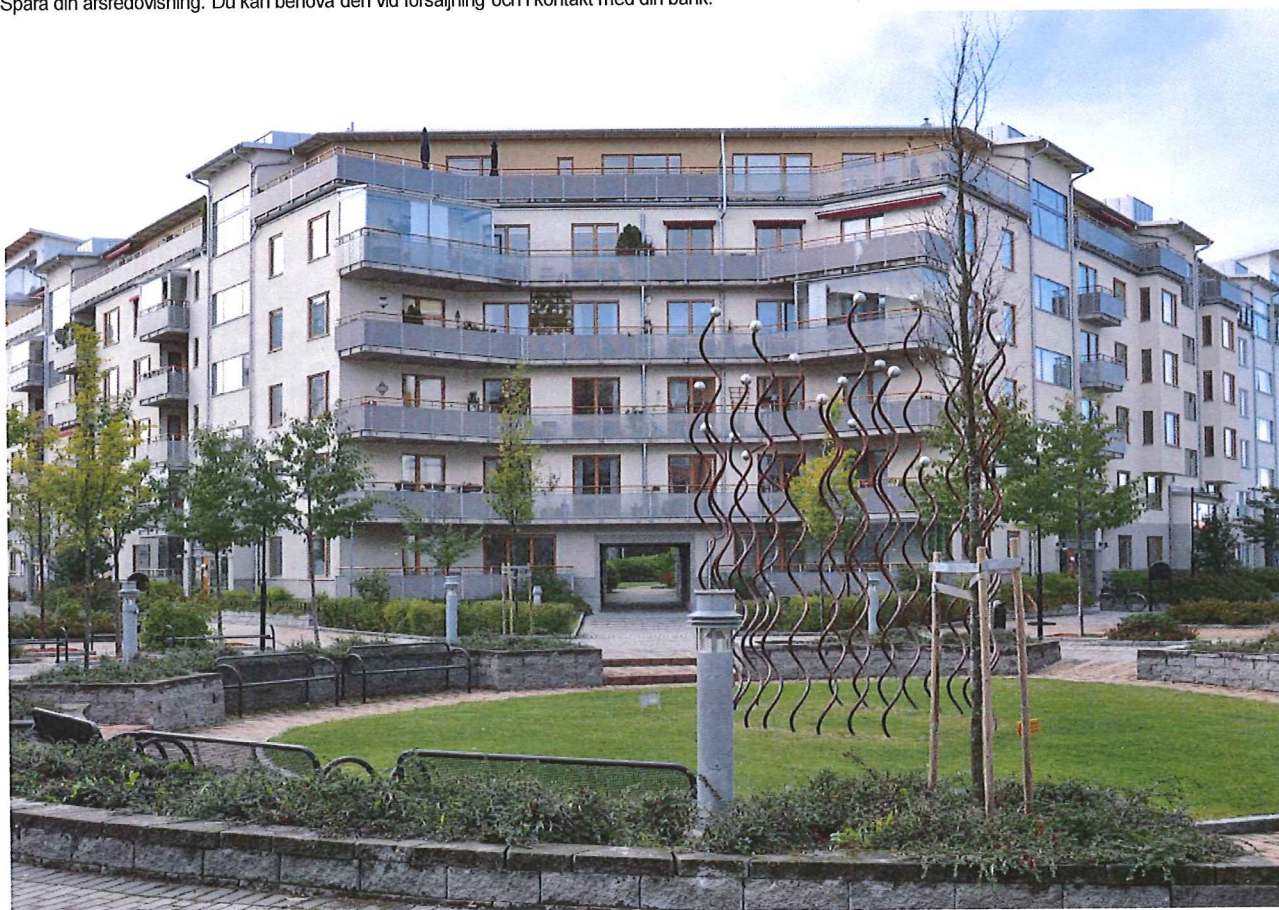


Årsredovisning

BRF KUNGSÄNGEN 5
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769613-4613

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i Brf Kungsängen 5 till ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdag den 14 maj 2014 kl 18.30, kaffe serveras

Plats: Föreningslokalen, Siktargatan 20, ingång från gården

Dagordning i enlighet med föreningens stadgar:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Pierre Andersson har undanbett sig omval.
Valberedningens förslag:

Ledamöter	Björn Uebel	omval
	Marja-Lena Johansson	omval
	Liselotte Rogberg	omval
Suppleanter	Cecilia Norbart	omval
	Jafar Apayev	omval
	Björn Forsberg	nyval
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Stämmans avslutande

Uppsala 2014-04-22
Styrelsen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KUNGSÄNGEN 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Björn Uebel	Ordförande	Stämman	2014
Liselotte Rogberg	Ledamot	Stämman	2014
Marja-Lena Johansson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Cecilia Norbart	Stämman	2014
Jafar Apayev	Stämman	2014
Pierre Andersson	Stämman	2014

Ordinarie revisor

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB	Stämman
--	---------

Revisorssuppleant

Lars Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB	Stämman
---------------------------------------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:12 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 44 lägenheter uppförda. Fastigheten förvärvades 2006 och byggnaden är uppförd 2007. Fastighetens adress är Siktargatan 22 och 24 samt Sågargatan 4 A och 4 B i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	9	19	14	1

Dessutom tillkommer:

Garage
35 (ingår i gemensamhetsanläggning och disponeras av föreningen)

Total tomtarea:	1 700 kvm
Total bostadsarea:	3 858 kvm

Årets taxeringsvärde	79 899 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 505 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

7

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 139 tkr årligen för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås med 126 tkr, vilket motsvarar ca 33 kr/kvm.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 maj 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 75 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre räntekostnader efter omsättningar av föreningens fastighetslån till mer fördelaktiga räntevillkor.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 250	3 256	3 037	3 264	3 247
Årets resultat	422	24	151	377	181
Balansomslutning	114 536	114 852	115 136	115 252	115 055
Soliditet %	62%	62%	61%	61%	60%
Likviditet %	100%	123%	143%	142%	123%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	691	691	671	745	745
Ränta, kr / kvm	343	455	419	456	559
Underhållsfond, kr / kvm	163	130	98	65	35
Lån, kr / kvm	11 054	11 261	11 328	11 395	11 433

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsjour
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Lokalvård
Kone	Hissar
Telia	Triple Play

EL

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två samfälligheter. Väveriet 5-7 Samfällighetsförening förvaltar den gemensamhetsanläggning som omfattar belysning, gång- och cykelvägar, garage, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, innergård, komplementsbyggnader, lektyr samt ev andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Den andra samfälligheten, Torgets samfällighetsförening förvaltar gator och mellanliggande torg.

Verksamhetsberättelse

Föreningen är nu inne på sitt 7:e år.

- Två lån har omsatts under året till lägre ränta.
- Diverse reparationer har utförts: en sprucken betongvägg, en fasadspricka och soprumsdörren.
- Problem med dålig värme i en del radiatorer har åtgärdats.
- Nedsmutsning från duvor har åtgärdats.
- Samtliga avlopp har rengjorts och OVK har utförts.
- Filter till radiatorerna har inköpts för utdelning till medlemmarna.
- Bredbandsanslutningen har uppgraderats från 10 till 100 Mbit/s.
- Alla garageplatser är uthyrda, en medlem i kö.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	192 625
Årets resultat före fondförändring	422 409
Summa överskott	<u>615 034</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-126 000
Ianspråktagande av underhållsfond	24 225
Att balansera i ny räkning	<u>513 259</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 001 351	2 995 204
Hyresbortfall		- 8 000	- 800
Bränsleavgifter		110 484	105 762
Övriga avgifter		91 835	103 463
Övriga förvaltningsintäkter	2	53 960	52 808
		<u>3 249 630</u>	<u>3 256 437</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 38 873	- 69 494
Planerat underhåll	4	- 27 225	-
Fastighetsavgift/skatt		- 47 610	- 27 050
Driftkostnader	5	-1 207 543	-1 204 767
Övriga kostnader	6	- 5 618	- 8 481
Personalkostnader	7	- 56 868	- 54 664
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 126 000	- 117 600
		<u>-1 509 736</u>	<u>-1 482 056</u>
Rörelseresultat		1 739 893	1 774 381
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	4 513	5 716
Räntekostnader	10	-1 321 998	-1 756 531
		<u>-1 317 484</u>	<u>-1 750 815</u>
Resultat efter finansiella poster		422 409	23 566
Årets resultat		<u>422 409</u>	<u>23 566</u>

23

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	113 370 000	113 496 000
Summa anläggningstillgångar		113 370 000	113 496 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	92	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107 615	98 793
		<u>107 707</u>	<u>98 868</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	300 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		1 282	1 282
Bankmedel		—	1 051 080
Avräkning med Swedbank		756 861	204 921
		<u>758 143</u>	<u>1 257 283</u>
Summa omsättningstillgångar		1 165 850	1 356 151
SUMMA TILLGÅNGAR		114 535 850	114 852 151

✓

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 008 000	35 008 000
Upplåtelseavgifter		34 817 000	34 817 000
Underhållsfond		629 290	503 290
		<u>70 454 290</u>	<u>70 328 290</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 625	295 060
Årets resultat		422 409	23 566
		<u>615 034</u>	<u>318 625</u>
Summa eget kapital		71 069 324	70 646 915
Långfristiga skulder	16		
Fastighetslån		42 302 249	43 098 659
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		345 668	345 000
Leverantörsskulder		168 415	134 086
Skatteskulder		74 920	54 360
Övriga kortfristiga skulder		14 313	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	560 960	573 131
		<u>1 164 276</u>	<u>1 106 577</u>
Summa skulder		43 466 525	44 205 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 535 850	114 852 151
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		44 175 000	44 175 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med inneha- vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2108

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 665 404	2 665 404
Hyror, garage	335 947	329 800
	<u>3 001 351</u>	<u>2 995 204</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	52 800	52 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	980	8
Inkassointäkter	180	–
	<u>53 960</u>	<u>52 808</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	5 750	22 529
Installationer	13 901	–
Hissar	–	46 055
Huskropp	18 328	–
Gårdar och grönanläggningar	–	910
Garage och parkeringsplatser	894	–
	<u>38 873</u>	<u>69 494</u>

Not 4 Planerat underhåll

Stamspolning	27 225	–
	<u>27 225</u>	<u>–</u>

Not 5 Driftkostnader

Samfällighetsavgift	198 345	198 343
Företagsförsäkring	40 059	30 990
Förvaltningsarvode	64 657	67 573
Triple Play	108 407	94 074
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisorer	10 250	10 000
Övriga förvaltningskostnader	–	2 658
Fastighetsskötsel	20 935	22 300
Städning gemensamma utrymmen	92 265	90 500
Obligatoriska besiktningar	14 995	21 705
Snö- och halkbekämpning	3 344	2 920
Drift och förbrukning, övrigt	7 018	–
Förbrukningsmateriel	3 931	2 838
Vatten	81 084	91 518
El	72 752	79 767
Uppvärmning	446 910	441 501
Sophantering och återvinning	42 366	42 363
Självrisk	–	5 718
	<u>1 207 543</u>	<u>1 204 767</u>

7

2013-12-31 2012-12-31

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	181	1 801
Kontorsmateriel	2 331	–
Telefon och porto	–	2 064
Medlems- och föreningsavgifter	–	1 400
Bankkostnader	765	1 260
Övriga externa kostnader	2 341	1 956
	<u>5 618</u>	<u>8 481</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 500	44 000
Övriga kostnadsersättningar	3 265	–
Summa	<u>47 765</u>	<u>44 000</u>
Sociala kostnader	9 103	10 664
	<u>56 868</u>	<u>54 664</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	126 000	117 600
	<u>126 000</u>	<u>117 600</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	–	5 639
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	385	–
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 128	–
Övriga ränteintäkter	–	77
	<u>4 513</u>	<u>5 716</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 321 555	1 755 344
Övriga räntekostnader	443	737
Övriga finansiella kostnader	–	450
	<u>1 321 998</u>	<u>1 756 531</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 000 000	84 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Summa anskaffningsvärden	<u>114 000 000</u>	<u>114 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 504 000	- 386 400
	<u>- 504 000</u>	<u>- 386 400</u>
Årets avskrivning byggnader	- 126 000	- 117 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 630 000</u>	<u>- 504 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>113 370 000</u>	<u>113 496 000</u>

f

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	92	75
	92	75

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 435	—
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 300	—
Förutbetald vattenavgift	6 903	—
Förutbetald renhållning	2 730	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 656	—
Förutbetald tomträttsavgäld	49 591	—
Övrigt	—	98 793
	107 615	98 793

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	—	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	2,10	2014-01-11

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 817 000	35 008 000	503 290	295 060	23 566
Disposition enl årsstämmobeslut				23 566	- 23 566
Avsättning till underhållsfond			126 000	- 126 000	
Årets resultat					422 409
Vid årets slut	34 817 000	35 008 000	629 290	192 625	422 409

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	42 647 917	-43 443 659
Avgår nästa års amortering	- 345 668	- 345 000
Skuld vid årets slut	42 302 249	43 098 659

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,66%	rörligt		4 935 684	525 000	4 410 684
SWEDBANK HYPOTEK	2,52%	2014-07-10		10 000 000	25 000	9 975 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,68%	2015-09-28	11 819 576		120 000	11 699 576
SWEDBANK HYPOTEK	2,77%	2015-09-25	4 978 563		5 742	4 972 821
SWEDBANK HYPOTEK			14 935 684		14 935 684	
SWEDBANK HYPOTEK	3,64%	2016-06-27	11 709 836		120 000	11 589 836
			43 443 659	14 935 684	15 731 426	42 647 917

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 345 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2013-12-31 2012-12-31

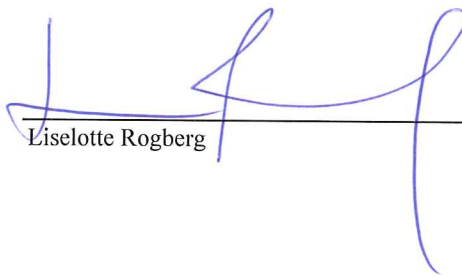
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 982	116 168
Upplupna räntekostnader	176 690	197 060
Upplupna elkostnader	6 839	–
Upplupna värmekostnader	62 151	–
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	44 500	44 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 798	205 903
	<u>560 960</u>	<u>573 131</u>

Uppsala den 17 mars 2014



Björn Uebel



Liselotte Rogberg



Marja-Lena Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Borev Revisionsbyrå AB

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsängen 5, org.nr. 769613-4613

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kungsängen 5, 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 23 april 2014



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

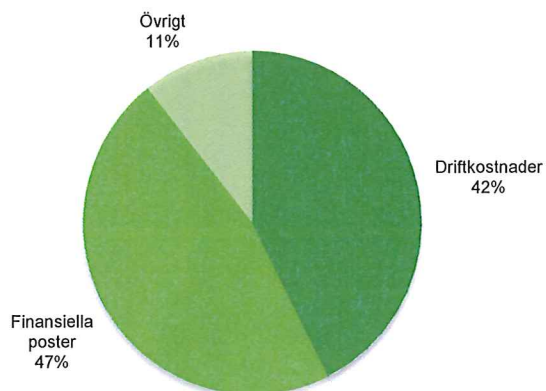
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

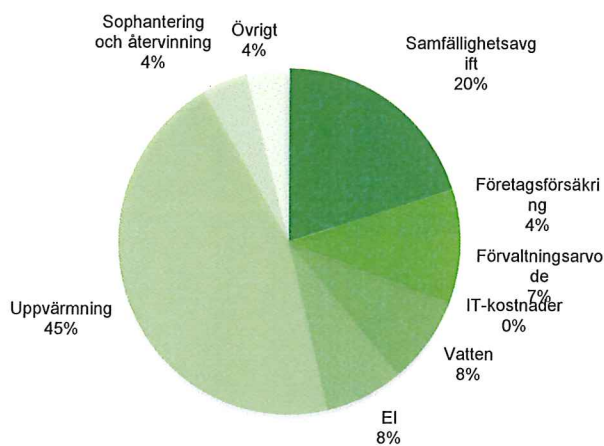
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	38 873	69 494
Planerat underhåll	27 225	0
Fastighetsavgift/skatt	47 610	27 050
Driftkostnader	1 207 543	1 204 767
Övriga kostnader	5 618	8 481
Personalkostnader	56 868	54 664
Avskrivning av anläggningstillgångar	126 000	117 600
Finansiella poster	1 321 998	1 756 531
Summa kostnader	2 831 734	3 238 587



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighetsavgift	198 345	198 343
Företagsförsäkring	40 059	30 990
Förvaltningsarvode	64 657	67 573
Triple Play	108 407	94 074
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	225	0
Arvode, yrkesrevisorer	10 250	10 000
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	0	2 658
Fastighetsskötsel	20 935	22 300
Städning gemensamma utrymmen	92 265	90 500
Obligatoriska besiktningar	14 995	21 705
Snö- och halkbekämpning	3 344	2 920
Drift och förbrukning, övrigt	7 018	0
Förbrukningsmateriel	3 931	2 838
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	81 084	91 518
El	72 752	79 767
Uppvärmning	446 910	441 501
Sophantering och återvinning	42 366	42 363
Summa driftkostnader	1 207 543	1 204 767



FW

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

3858

3858

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfällighetsavgift	51	51
Företagsförsäkring	10	8
Förvaltningsarvode	17	18
Triple Play	28	24
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	5	6
Städning gemensamma utrymmen	24	23
Obligatoriska besiktningar	4	6
Snö- och halkbekämpning	1	1
Drift och förbrukning, övrigt	2	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	21	24
El	19	21
Uppvärmning	116	114
Soppantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	313	312

BRF KUNGSÄNGEN 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KUNGSÄNGEN 5 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se