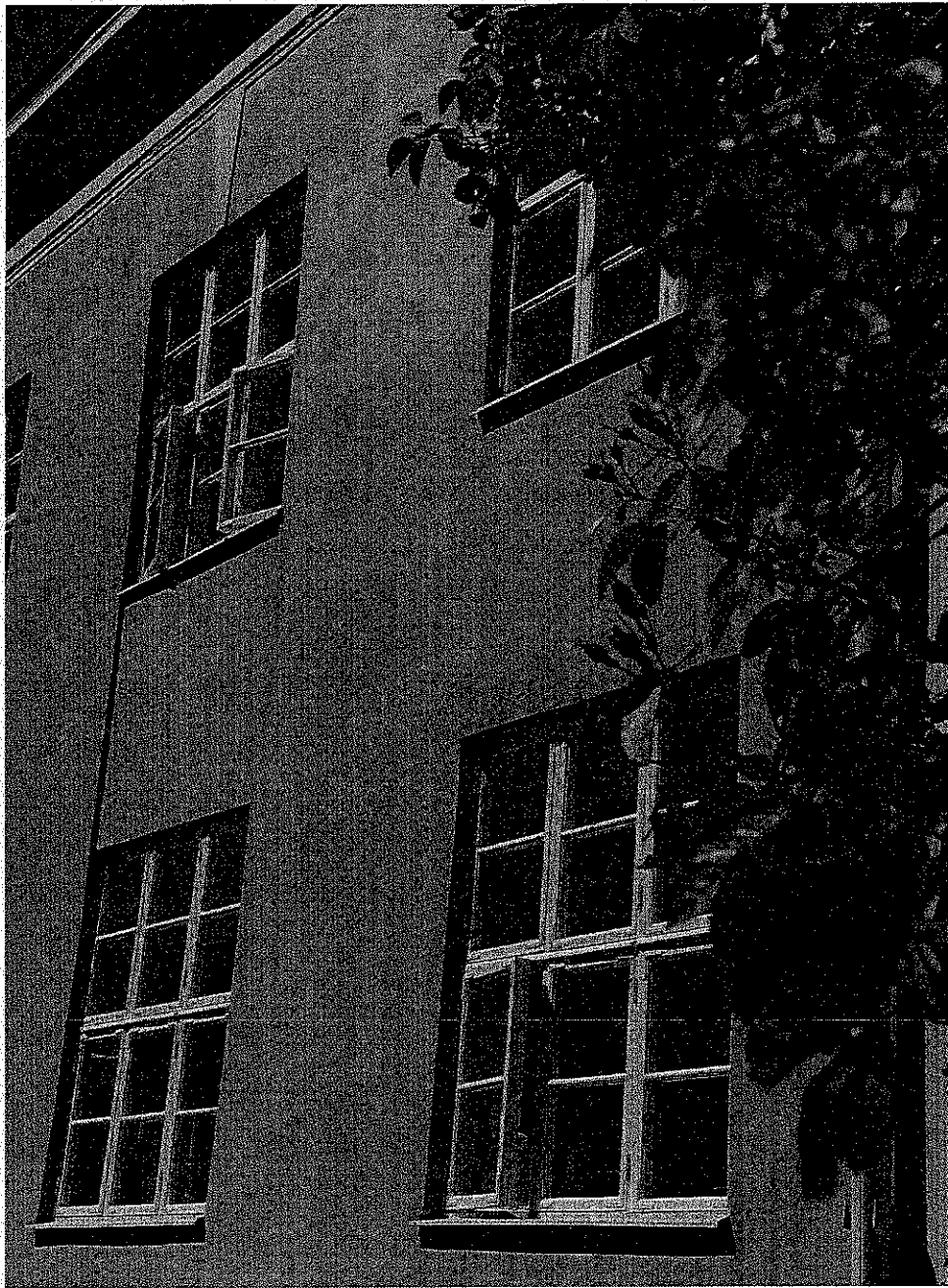


Brf Kapplasse



Kallelse till stämma
och
årsredovsning för 2011

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Brf Kapplasse till ordinarie föreningsstämma.

Tisdagen 8 maj 2012 kl 19:00

Lokal: Service/trygghetsboendet Ramund i hörnet Dalgatan/Wallingatan

(Huvudentrén är stängd kvällstid, ingång via Wallingatan 25B)

Vi bjuder på kaffe.

Dagordning

- §1 Öppnande
- §2 Godkännande av dagordningen
- §3 Val av stämмоordförande
- §4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- §5 Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- §6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- §7 Fastställande av röstlängd
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisorns berättelse
- §10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- §11 Beslut om resultatdisposition
- §12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- §13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- §16 Val av valberedning
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- §18 Avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Ur föreningens stadgar:

"Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde."

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Kapplasse

769617-8081

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kapplasse, 769617-8081 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes 2009, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 22:9. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Den totala bostadsytan är 2125 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kök
15	3 rum och kök
8	4 rum och kök
27	Summa bostadslägenheter
15	Parkingsplatser

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs i enlighet med föreningens stadgar och den ekonomiska planen.

Garantibesiktning av fastigheten gjordes hösten 2011. Brister i lägenheterna har åtgärdats.

Fastighets förvaltning

Avtal om förvaltning finns tecknat med Uppsalahem AB, Fastighetsservice.

Genom vår samfällighet med Uppsalahem så hanteras våra fakturor i deras organisation. En stor fördröjning i tid gör att bokföringen av kostnaderna släpar efter. Detta gör det svårt att jämföra kostnader över årsskiften.

Styrelsen för en diskussion med uppsalahem hur vi skall få en bättre ordning.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter 2011

Årsavgifter sänktes med 5% per 2011-01-01.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Eftersom föreningen inte har något underskottsavdrag betalar Brf Kapplasse för närvarande 26,3% i inkomstskatt på kapitalinkomster.

Budget för nästa år

Ingen förändring av avgifter 2012. Budgeten visar ett resultat på 32 000 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB.

Lån

Extra amortering med 250 000kr har gjorts 2012-01-01

Årets resultat

Årets minusresultat beror till största delen på den avgiftsbefrielse som styrelsen beslutade sommaren 2011.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Åke Hagström	Ordförande
Lena Göransson-Berg	Kassör
Hanna Göransson-Kultima	Sekreterare (T.o.m. 2011-11-30)
Håkan Ridderström	Ledamot
Håkan Pedersen	Ledamot
Maria Sjödin	Suppleant
Björn Tingström	Suppleant (sekreterare fr.o.m. 2011-12-01)

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden,

Ordinarie årsstämma hölls den 2011-05-02.

Valberedning

Kajsa Rosén
Mary Hagström

Revisorer

Vald av stämman Magnus Bäckstrand.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, kr	1 202 783	1 273 558	855 902	
Årets resultat, kr	-174 030	157 530	-57 524	
Underhållsfond, kr	63 383	40 000	-	
Lån per kvm bostadsyta	6 791,5	6 909,4	7 136,9	
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	1,73	-	
Taxeringsvärde, tkr	38 000	38 000		

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	68 930
årets resultat	-174 030
Totalt	-105 100
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	42 000
i ny räkning överförs	-147 100
Totalt	-105 100

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 201 342	1 273 558
Övriga intäkter		1 441	-
S:a Nettoomsättning		1 202 783	1 273 558
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-499 943	-472 962
Övriga externa kostnader		-43 781	-44 694
Personalkostnader	3	-36 527	-35 948
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-580 251	-553 604
Avskrivningar	4	-340 735	-334 054
Rörelseresultat		281 797	385 900
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 572	5 490
Räntebidrag		-	23 501
Räntekostnader		-459 399	-255 917
Resultat efter finansiella poster		-174 030	158 974
Resultat före skatt		-174 030	158 974
Statlig skatt		-	-1 444
Årets resultat		-174 030	157 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 614 707	75 955 442
		<u>75 614 707</u>	<u>75 955 442</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 614 707</u>	<u>75 955 442</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		196	-4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	91 446	8 060
		<u>91 642</u>	<u>8 056</u>
Kassa och bank		<u>741 049</u>	<u>728 430</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>832 691</u>	<u>736 486</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 447 398</u>	<u>76 691 928</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		61 617 000	61 617 000
Underhållsfond		63 383	40 000
		<u>61 680 383</u>	<u>61 657 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		68 930	-65 217
Årets resultat		-174 030	157 530
		<u>-105 100</u>	<u>92 313</u>
Summa eget kapital		<u>61 575 283</u>	<u>61 749 313</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Skulder till kreditinstitut		14 098 000	14 682 500
		<u>14 098 000</u>	<u>14 682 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		334 000	-
Leverantörsskulder		165 265	113 460
Skatteskulder		-	2 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	274 850	144 451
		<u>774 115</u>	<u>260 115</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 447 398</u>	<u>76 691 928</u>
Ställda panter och säkerheter		15 500 000	15 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	Enligt annuitetsplan

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Garage och p-platser	53 100	68 400
Årsavgifter	1 148 191	1 318 500
Kravavgift	50	-
Pantsättningsavgift	-	1 708
Öresutjämning	1	-
Intäktssreduktioner	-	-115 050
Summa	1 201 342	1 273 558

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	49 938	18 499
Snöröjning	43 743	33 114
Städ	47 393	39 550
Hissbesiktning	4 725	-
Övriga fastighetskostnader	2 690	876
Reparationer	8 823	49 046
Reparation byggnad	-	16 617
El	59 669	41 844
Fjärrvärme	185 447	193 757
Vatten	26 635	35 146
Sophämtning	33 610	7 034
Fastighetsförsäkring	20 290	21 375
Kabel-Tv	16 980	16 104
Summa	499 943	472 962

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	27 000	28 000
Revisorsarvode	1 999	-
Totala löner och ersättningar	28 999	28 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 528	7 948
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	36 527	35 948

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	63 461 000	63 461 000
Utgående anskaffningsvärde	63 461 000	63 461 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-661 558	-327 504
Årets avskrivning på byggnad	-340 735	-334 054
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 002 293	-661 558
Utgående redovisat värde på byggnad	62 458 707	62 799 442

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	13 156 000	13 156 000
Utgående anskaffningsvärde	13 156 000	13 156 000
Utgående redovisat värde för mark	13 156 000	13 156 000

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000
	38 000 000	38 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	38 000 000	38 000 000
-----------	------------	------------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Comhem	4 324	4 154
Upplupna räntebidrag		3 906
Lämförsäkringar	3 622	
Amortering 2012-01-01	83 500	
	91 446	8 060

Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	61 617 000	-	40 000	-65 217	157 530
Disposition enligt föreningsstämma					
Balanseras i ny räkning			23 383	134 147	-157 530
Årets resultat					-174 030
Belopp vid årets utgång	61 617 000	-	63 383	68 930	-174 030

Not 7 Långfristiga skulder

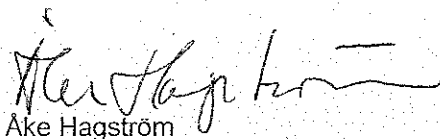
	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012-enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,27%	2014-10-30	-	4 922 000
Stadshypotek	2,70%	2013-09-01	-	4 922 000
Stadshypotek	3,18%	2015-09-01	333 400	4 588 000
Totalt			333 400	14 432 000
Kortfristig del nästa års amortering				-334 000
				14 098 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

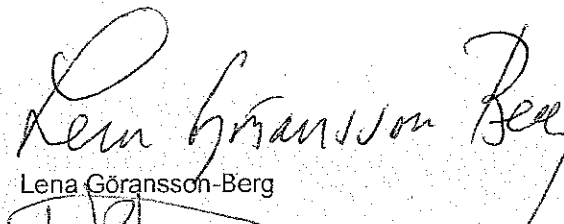
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	114 082	92 047
Löner och arvoden	27 000	27 000
Arbetsgivaravgift	8 800	8 483
Arvode Revision	1 000	-
Upplupna räntekostnader	37 107	16 921
Upplupna elkostnader	21 105	-
Upplupna värmekostnader	57 543	-
Upplupna vattenkostnader	8 214	-
	274 851	144 451

Underskrifter

Uppsala den 18/4 2012



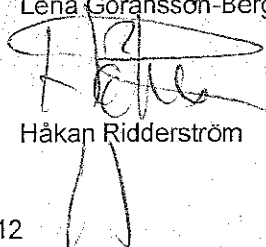
Åke Hagström



Lena Göransson-Berg

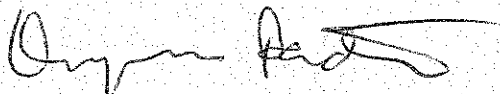


Håkan Pedersen



Håkan Ridderström

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2012



Magnus Bäckstrand
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Kapplasse
Organisationsnummer 769617-8081

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kapplasse för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

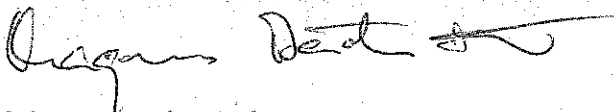
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 april 2012



Magnus Bäckstrand
Av föreningen vald revisor