

Årsredovisning för

Brf Kapplasse

769617-8081

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

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 2013. 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.

Fastighets förvaltning

Avtal om förvaltning finns tecknat med Uppsalahem AB, Fastighetsservice.

Inledande diskussioner har förts med en bredbandsleverantör för att ansluta fiber till fastigheten.

Avsikten med fiberanslutningen är att öka nätkapacitet och konkurrens.

Cykelförrådet har visat sig blivit för trångt, de boende har ombetts att rensa bort cyklar som inte används.

De sprickor som uppkommit i fasaden har reparerats av Uppsalahems entreprenör. I samband med det har fasaden undersökts för att få en bedömning av det framtida underhållet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2013

Årsavgifter höjdes 2013-01-01 med 5%.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Eftersom föreningen inte har något underskottsavdrag betalar Brf Kapplasse för närvarande 22% i inkomstskatt på kapitalinkomster.

Budget för nästa år

Ingen höjning av avgifterna är planerad för 2014.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om förvaltning finns tecknat med Visma Service AB.

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

Karin Koci	Ordförande
Håkan Pedersen	Kassör
Elisabeth Pettersson	Sekreterare
Henrik Wilén	Ledamot
Carola Storm	Ledamot
Maria Sjödin	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden,

Ordinarie årstämma hölls den 2013-05-07.

Valberedning

Kajsa Rosén
Mary Hagström

Revisorer

Vald av stämman Magnus Bäckstrand.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, kr	1 501 355	1 301 073	1 202 783	1 273 558
Årets resultat, kr	58 760	-89 021	-174 030	157 530
Underhållsfond, kr	147 383	105 383	63 383	40 000
Lån per kvm bostadsyta	6 202,6	6 202,6	6 634,4	6 909,4
Genomsnittlig skuldränta, %	3,1	2,30	3	2
Taxeringsvärde, tkr	42 600	38 000	38 000	38 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-100 079
årets resultat	58 760
Totalt	-41 319
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	42 000
i ny räkning överförs	-83 319
Totalt	-41 319

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 366 575	1 296 123
Övriga intäkter		134 780	4 950
S:a Nettoomsättning		<u>1 501 355</u>	<u>1 301 073</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-617 346	-462 764
Övriga externa kostnader		-42 830	-38 250
Personalkostnader	3	-19 521	-35 525
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-679 697</u>	<u>-536 539</u>
Avskrivningar	4	-354 500	-347 549
Rörelseresultat		<u>467 158</u>	<u>416 985</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2	1 313
Räntekostnader		-408 400	-329 277
Resultat efter finansiella poster		<u>58 760</u>	<u>89 021</u>
Resultat före skatt		<u>58 760</u>	<u>89 021</u>
Årets resultat		<u>58 760</u>	<u>89 021</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	74 912 658	75 267 158
		<u>74 912 658</u>	<u>75 267 158</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 912 658</u>	<u>75 267 158</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		198	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	8 509	91 838
		<u>8 707</u>	<u>92 035</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>329 346</u>	<u>298 943</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>338 053</u>	<u>390 978</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 250 711</u>	<u>75 658 136</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		61 617 000	61 617 000
Underhållsfond		147 383	105 383
		<u>61 764 383</u>	<u>61 722 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-100 079	-147 100
Årets resultat		58 760	89 021
		<u>-41 319</u>	<u>-58 079</u>
Summa eget kapital		<u>61 723 064</u>	<u>61 664 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Skulder till kreditinstitut		12 846 500	13 180 500
		<u>12 846 500</u>	<u>13 180 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		334 000	334 000
Leverantörsskulder		5 875	202 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	341 272	276 482
		<u>681 147</u>	<u>813 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 250 711</u>	<u>75 658 136</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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

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.

Anläggningstillgångar

Byggnader

% per år

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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Garage och p-platser	51 300	43 500
Årsavgifter	1 315 224	1 252 572
Kravavgift	50	50
Öresutjämning	1	1
Summa	1 366 575	1 296 123

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	53 172	38 770
Städ	22 080	21 268
Hissbesiktning	5 215	4 865
Reparationer	8 481	10 680
Reparation hissar	2 368	7 577
Reparation byggnad	156 671	-
Serviceavtal	25 747	15 563
El	60 450	72 662
Fjärrvärme	170 029	172 563
Vatten	28 349	31 570
Sophämtning	43 296	46 900
Fastighetsförsäkring	23 677	23 053
Kabel-Tv	17 811	17 293
Summa	617 346	462 764

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	13 998	28 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Totala löner och ersättningar	14 998	29 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 523	6 525
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	19 521	35 525

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	63 461 000	63 461 000
Utgående anskaffningsvärde	63 461 000	63 461 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 349 842	-1 002 293
Årets avskrivning på byggnad	-354 500	-347 549
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 704 342	-1 349 842
Utgående redovisat värde på byggnad	61 756 658	62 111 158

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

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	31 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 600 000	10 000 000
	42 600 000	38 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	42 600 000	38 000 000
-----------	------------	------------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Comhem	4 550	4 452
Lämförsäkringar	3 959	3 886
Amortering 2013-01-01		83 500
	8 509	91 838

Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	61 617 000	105 383	-147 100	89 021
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		42 000		
Balanseras i ny räkning			47 021	-89 021
Årets resultat				58 760
Belopp vid årets utgång	61 617 000	147 383	-100 079	58 760

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2013 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
Långivare				
Stadshypotek	3,27%	2014-10-30	-	4 672 000
Stadshypotek	2,85%	2016-09-01	-	4 922 000
Stadshypotek	3,18%	2015-09-01	334 000	3 586 500
Totalt			334 000	13 180 500
Kortfristig del nästa års amortering				-334 000
				12 846 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	101 518	98 071
Löner och arvoden	14 000	28 000
Arbetsgivaravgift	4 400	7 800
Arvode Revision	1 000	1 000
Upplupna räntekostnader	88 247	12 731
Upplupna elkostnader	20 803	13 869
Upplupna värmekostnader	62 477	70 847
Upplupna vattenkostnader	10 679	13 501
Upplupna övriga kostnader	38 148	30 663
	341 272	276 482

Underskrifter

Uppsala den / 2014

Karin Koci

Maria Sjödin

Håkan Pedersen

Elisabeth Pettersson

Carola Storm

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Magnus Bäckstrand
Intern revisor