

# Årsredovisning 2015

för

Brf Kapplasse



Årsredovisning för  
**Brf Kapplasse**  
769617-8081  
Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kapplasse, 769617-8081 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

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, Fastighetservice.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Årets resultat - 359 tkr beror främst av ökade avskrivningar på byggnaden i samband med byte av redovisningsprincip i och med nytt regelverk (BFNAR 2009:1, sk. K2) och . Avskrivningar påverkar inte likviditeten, och föreningens likviditet beräknas enligt budget öka 2016.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

#### Fastighetsskatt

Föreningens fastighet befinner sig i en pågående lättnadsperioden och erlägger halv fastighetsavgift eller skatt till och med 2019.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-23.

### Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

## **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (maj 2015) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Koci	Ordförande	t.om. 2015-12-31
Olof Wadell	Ordförande	fr.o.m. 2016-01-01
Heidi Regnér	Kassör	
Elisabeth Pettersson	Sekreterare	
Sara Boija	Ledamot	
Maria Sjödin	Ledamot	t.o.m. 2015-06-30
Carola Storm	Suppleant	t.o.m. 2015-06-30
Anki Leek	Suppleant	
Ville Lekholm	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorsuppleanter

Vald av stämman Håkan Pedersen och Åke Hagström

### Valberedning

Maria Högberg  
Mary Hagström

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Under året har fastighetens stammar spolats, samt att taket har rengjorts.

Styrelsen har påpekat för Uppsalahem vikten av regelbunden och detaljerad fakturering.

Fönster mot Dalgatan har kontrollerats och diskussioner förs med försäkringsbolaget och fönsterfirman angående åtgärder.

### Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	45	47
Tillkommande medlemmar	5	3
Avgående medlemmar	-7	-5
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>45</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 365	1 367	1 367	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-359	-319	89	89
Soliditet, %	83	82	82	82
Kassalikviditet, %	41	63	50	48
Underhållsfond, tkr	231	189	147	105
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 812,6	6 061,5	6 202,6	7 774,4
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	619	619	619	589
Genomsnittlig skuldränta, %	2,6	3,0	3,1	2,3
Taxeringsvärde, tkr	42 600	42 600	42 600	38 000

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-528 245
årets resultat	-358 827
<b>Totalt</b>	<b>-887 072</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	42 000
i ny räkning överförs	-929 072
<b>Totalt</b>	<b>-887 072</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 365 356	1 367 244
Övriga rörelseintäkter		-12	21 790
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 365 344</b>	<b>1 389 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-501 154	-460 771
Övriga externa kostnader		-47 123	-42 428
Personalkostnader	4	-19 894	-14 287
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-826 455	-801 598
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 394 626</b>	<b>-1 319 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 282</b>	<b>69 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 547	-389 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 545</b>	<b>-389 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-358 827</b>	<b>-319 426</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-358 827</b>	<b>-319 426</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-358 827</b>	<b>-319 426</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	73 288 205	74 111 960
Inventarier, verktyg och installationer	6	23 400	26 100
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>73 311 605</u>	<u>74 138 060</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>73 311 605</u>	<u>74 138 060</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		300	12
Övriga fordringar		201	199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 219	19 012
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 720</u>	<u>19 223</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		277 462	607 330
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>277 462</u>	<u>607 330</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>299 182</u>	<u>626 553</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>73 610 787</u>	<u>74 764 613</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 617 000	61 617 000
Fond för yttre underhåll		231 383	189 383
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 848 383</b>	<b>61 806 383</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-528 245	-166 819
Årets resultat		-358 827	-319 426
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-887 072</b>	<b>-486 245</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 961 311</b>	<b>61 320 138</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 918 535	12 447 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 918 535</b>	<b>12 447 560</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		433 220	433 220
Leverantörsskulder		6 475	272 352
Skatteskulder		16 781	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 465	291 343
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>730 941</b>	<b>996 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 610 787</b>	<b>74 764 613</b>

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Noter

### Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	80
Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Garage och p-platser	50 100	51 900
Årsavgifter	1 315 075	1 315 224
Kravavgift	180	120
<b>Summa</b>	<b>1 365 355</b>	<b>1 367 244</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel	20 542	51 038
Städ	24 338	19 743
Hissbesiktning	5 475	5 290
Övriga fastighetskostnader	9 375	-
Reparationer	89 020	19 639
Serviceavtal	27 116	37 165
El	14 593	60 211
Fjärrvärme	183 464	172 516
Vatten	31 241	31 953
Sophämtning	34 369	23 618
Fastighetsförsäkring	26 429	22 916
Kabel-Tv	18 412	16 682
Fastighetsskatt	16 780	-

<b>Summa</b>	<b>501 154</b>	<b>460 771</b>
--------------	----------------	----------------

#### Not 4 Personalkostnader

##### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	15 299	11 033
Totala löner och ersättningar	15 299	11 033
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 595	3 254
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>19 894</b>	<b>14 287</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	76 617 000	76 617 000
	76 617 000	76 617 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 505 040	-1 704 342
- Årets avskrivning enligt plan	-823 755	-800 698
	-3 328 795	-2 505 040
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>73 288 205</b>	<b>74 111 960</b>

##### **Taxeringsvärde**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 600 000	11 600 000
	42 600 000	42 600 000

##### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

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

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	27 000	
- Nyanskaffningar		27 000
Utgående anskaffningsvärde	27 000	27 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-900	
- Årets avskrivning enligt plan	-2 700	-900
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 600	-900
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 400</b>	<b>26 100</b>

## Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	61 617 000	189 383	-166 819	-319 426	61 320 138
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		42 000			42 000
Balanseras i ny räkning			-361 426	319 426	-42 000
Årets resultat				-358 827	-358 827
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 617 000</b>	<b>231 383</b>	<b>-528 245</b>	<b>-358 827</b>	<b>60 961 311</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SHB	0,95	Rörligt	334 000	2 918 500	3 336 000
SHB	2,85	2016-09-01	49 220	4 811 255	4 872 780
SHB	1,65	2018-10-30	50 000	4 622 000	4 672 000
<b>Totalt</b>			<b>433 220</b>	<b>12 351 755</b>	<b>12 880 780</b>

## Underskrifter

2016-04-20

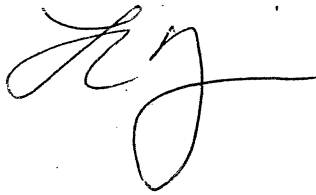
Olof Wadell




Elisabeth Pettersson

Elisabeth Pettersson

Heidi Regnér




Sara Boija



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-~~20~~ 14

Håkan Pedersen  
Intern revisor



Åke Hagström  
Intern revisor



## Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-29 281	69 950
Erhållna räntor	2	1
Erlagda räntor	-329 547	-389 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	826 455	801 598
	<u>467 629</u>	<u>482 172</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>467 629</b>	<b>482 172</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 498	-10 516
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-265 975	216 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>199 156</b>	<b>688 204</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-27 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-529 025	-383 220
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-529 025</b>	<b>-383 220</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-329 869</b>	<b>277 984</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>607 331</b>	<b>329 346</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>277 462</b>	<b>607 330</b>

## Revisionsberättelse

Brf. Kapplasse organisationsnummer 769617-8081

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kapplasse för räkenskapsåret 2015. 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 förvaltning 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 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.

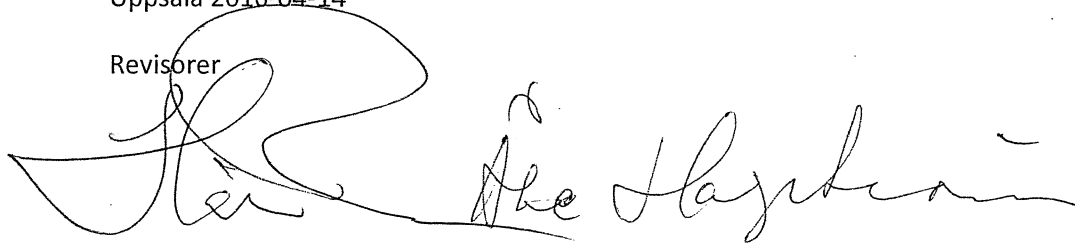
Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

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 2016-04-14

Revisorer

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Håkan Pedersen and the one on the right is for Åke Hagström. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

Håkan Pedersen

Åke Hagström