

Årsredovisning för
Brf Kapplasse
769617-8081
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kapplasse, 769617-8081 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 Parkeringsplatser

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Föreningens fastighet befinner sig i en pågående lättnadsperiod och erlägger halv fastighetsavgift till och med 2019. Fastighetsavgiften under 2016 var 634 kr. per lägenhet.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight 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 Azets Insight 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 2016-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ville Lekholm	Ordförande	fr.o.m. 2016-06-13
Olof Wadell	Ordförande	t.o.m. 2016-06-13
Heidi Regné	Kassör	
Elisabeth Pettersson	Sekreterare	
Olof Wadell	Ledamot	t.o.m. 2016-12-31
Anki Leek	Ledamot	
Eva Ekström	Suppleant	
Katarina Ericson	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 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Vald av stämman Håkan Pedersen och Åke Hagström

Valberedning

Maria Högberg
Mary Hagström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fönstren i gula huset mot Dalgatan besiktigats, och en renovering av fönstren upphandlats.

En underhållsplan har tagits fram för fastigheten i sin helhet.

Tillgänglighet för utryckningsfordon har setts över, liksom föreningens skyldigheter med avseende på brandskydd.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att starta samfällighetsföreningen tillsammans med Uppsalahem för att få insyn och inflytande över arbetet och skötseln, samt möjligheten att påverka kostnader och fakturering.

Kodbyte har skett i samtliga uppgångar.

Snöröjning längs Dalgatan är ombesörjd.

Cykelrensning är genomförd på gården.

Dämparmaterial är monterat i soprummet för att minska oljud vid tömning.

Ny utfartsskylt och spegel är monterad vid utfarten mot Dalgatan.

Hissen i A-uppgången har vid flera tillfällen varit stillastående. Dialog med Kone om utredning är pågående.

Adventsfika anordnades för medlemmarna på första advent.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	43	45
Tillkommande medlemmar	6	5
Avgående medlemmar	-5	-7
Summa	44	43

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 366	1 365	1 367	1 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	-359	-319	89
Soliditet, %	83	83	82	82
Kassalikviditet, %	72	41	63	50
Underhållsfond, tkr	273	231	189	147
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 608,7	5 812,6	6 061,5	6 202,6
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	619	619	619	619
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	2,6	3,0	3,1
Taxeringsvärde, tkr	46 600	42 600	42 600	42 600

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i 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	231 383	-528 245	-358 827	60 961 311
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		42 000			42 000
Balanseras i ny räkning			-400 827	358 827	-42 000
Årets resultat				-169 665	-169 665
Belopp vid årets utgång	61 617 000	273 383	-929 072	-169 665	60 791 646

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-929 072
årets resultat	-169 665
Totalt	-1 098 737
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	40 000
	-1 138 737
Totalt	-1 098 737

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 366 011	1 365 175
Övriga rörelseintäkter		-12	169
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 365 999</u>	<u>1 365 344</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-477 993	-501 154
Övriga externa kostnader		-53 651	-47 123
Personalkostnader	4	2	-19 894
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-826 455	-826 455
Summa rörelsekostnad		<u>-1 358 097</u>	<u>-1 394 626</u>
Rörelseresultat		<u>7 902</u>	<u>-29 282</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 568	-329 547
Summa finansiella poster		<u>-177 567</u>	<u>-329 545</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-169 665</u>	<u>-358 827</u>
Resultat före skatt		<u>-169 665</u>	<u>-358 827</u>
Årets resultat		<u>-169 665</u>	<u>-358 827</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	72 464 450	73 288 205
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 700	23 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>72 485 150</u>	<u>73 311 605</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 485 150</u>	<u>73 311 605</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	300
Övriga fordringar		17 320	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 598	21 219
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>27 218</u>	<u>21 720</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		507 143	277 462
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>507 143</u>	<u>277 462</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>534 361</u>	<u>299 182</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 019 511</u>	<u>73 610 787</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 617 000	61 617 000
Fond för yttre underhåll		273 383	231 383
<i>Summa bundet eget kapital</i>		61 890 383	61 848 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-929 072	-528 245
Årets resultat		-169 665	-358 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 098 737	-887 072
Summa eget kapital		60 791 646	60 961 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 485 315	11 918 535
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 485 315	11 918 535
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		433 220	433 220
Leverantörsskulder		54 463	6 475
Skatteskulder		33 885	16 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 982	274 465
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		742 550	730 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 019 511	73 610 787

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	7 902	-29 281
Erhållna räntor	1	2
Erlagda räntor	-177 568	-329 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	826 455	826 454
	<u>656 790</u>	<u>467 628</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	656 790	467 628
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 498	-2 498
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	11 610	-265 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	662 902	199 156
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-433 220	-529 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-433 220	-529 025
Årets kassaflöde	229 682	-329 869
Likvida medel vid årets början	277 461	607 330
Likvida medel vid årets slut	507 143	277 461

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	50 787	50 100
Årsavgifter	1 315 224	1 315 075
Summa	1 366 011	1 365 175

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Fastighetsskötsel	22 796	20 542
Städ	24 950	24 338
Hissbesiktning	5 629	5 475
Övriga fastighetskostnader	1 323	9 375
Reparationer	45 033	89 020
Serviceavtal	30 107	27 116
El	33 377	14 593
Fjärrvärme	182 335	183 464
Vatten	27 721	31 241
Sophämtning	35 329	34 369
Fastighetsförsäkring	31 927	26 429
Kabel-Tv	20 349	18 412
Fastighetsskatt	17 117	16 780
Summa	477 993	501 154

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	1	15 299
Totala löner och ersättningar	1	15 299
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1	4 595
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	2	19 894

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	76 617 000	76 617 000
	76 617 000	76 617 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 328 795	-2 505 040
- Årets avskrivning enligt plan	-823 755	-823 755
	-4 152 550	-3 328 795
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	72 464 450	73 288 205

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 22:9</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	30 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 600 000	11 600 000
	46 600 000	42 600 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	46 600 000	42 600 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	27 000	27 000
Utgående anskaffningsvärde	27 000	27 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 600	-900
- Årets avskrivning enligt plan	-2 700	-2 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-6 300	-3 600
Utgående redovisat värde	20 700	23 400

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enligt låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SHB	1,34	2020-09-01	49 220	2 655 695	2 918 500
SHB	1,05	Rörligt	334 000	4 690 840	4 811 255
SHB	1,64	2018-10-30	50 000	4 572 000	4 622 000
Totalt			433 220	11 918 535	12 351 755

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

2017 - -

Ville Lekholm

Olof Wadell

Heidi Regnér

Elisabeth Pettersson

Anki Leek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - -

Håkan Pedersen
Intern revisor

Åke Hagström
Intern revisor