

Årsredovisning 2017

för

Brf Kapplasse

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.
Kortfristiga 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.
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
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 fastighet

Byggnaden, som uppfördes 2009, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 22:9. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Den totala boarean är 2 125 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 2017.

Fastighetsskatt

Föreningens fastighet befinner sig i en pågående lättnadsperiod och erlägger halv fastighetsavgift till och med 2019. Fastighetsavgiften under 2017 var 657 kr. per lägenhet.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

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 2017-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ville Lekholm	Ordförande	
Elisabeth Pettersson	Ledamot	sekreterare
Heidi Regné	Ledamot	kassör
Anci Leek	Ledamot	
Eva Ekström	Ledamot	
Katarina Ericson	Suppleant	
Ulrika Patton	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 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Vald av stämman Håkan Pedersen och Åke Hagström

Valberedning

Maria Högberg
Mary Hagström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönstren mot Dalgatan i uppgång B-D har renoverats och slutbesiktigats. Uppstarten av samfällighetsföreningen fortsätter, med inventering och nytecknande av - avtal, och genomgång av funktioner och fakturering. Nytt lokalvårdsavtal tecknat, som innebär högre städfrekvens och lägre kostnad. Upphandling pågår av fastighetsskötselsavtal. Adventsfika anordnades för medlemmarna på första advent.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	44	43
Tillkommande medlemmar	-	6
Avgående medlemmar	-	-5
Summa	44	44

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 368	1 366	1 365	1 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 242	-170	-359	-319
Soliditet, %	83	83	83	82
Kassalikviditet, %	62	72	41	63
Underhållsfond, tkr	313	273	231	189
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 781,3	5 608,7	5 812,6	6 061,5
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	619	619	619	619
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	1,5	2,6	3,0
Taxeringsvärde, tkr	46 600	46 600	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	273 383	-929 072	-169 665	60 791 646
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		40 000			40 000
Balanseras i ny räkning			-209 665	169 665	-40 000
Årets resultat				-1 242 150	-1 242 150
Belopp vid årets utgång	61 617 000	313 383	-1 138 737	-1 242 150	59 549 496

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 138 737
årets resultat	-1 242 150
Totalt	-2 380 887
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	40 000
Totalt	-2 420 887

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 368 324	1 366 011
Övriga rörelseintäkter		120	-12
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 368 444	1 365 999
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 521 062	-477 993
Övriga externa kostnader		-66 696	-53 651
Personalkostnader	4	-36 999	2
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-826 455	-826 455
Summa rörelsekostnad		-2 451 212	-1 358 097
Rörelseresultat		-1 082 768	7 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 381	-177 568
Summa finansiella poster		-159 382	-177 567
Resultat efter finansiella poster		-1 242 150	-169 665
Resultat före skatt		-1 242 150	-169 665
Årets resultat		-1 242 150	-169 665

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 640 695	72 464 450
Inventarier, verktyg och installationer	6	18 000	20 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 658 695</u>	<u>72 485 150</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 658 695</u>	<u>72 485 150</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	300
Övriga fordringar		39 638	17 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 939	9 598
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>49 577</u>	<u>27 218</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		507 772	507 143
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>507 772</u>	<u>507 143</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>557 349</u>	<u>534 361</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 216 044</u>	<u>73 019 511</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 617 000	61 617 000
Fond för yttre underhåll		313 383	273 383
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>61 930 383</u>	<u>61 890 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 138 737	-929 072
Årets resultat		-1 242 150	-169 665
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 380 887</u>	<u>-1 098 737</u>
Summa eget kapital		<u>59 549 496</u>	<u>60 791 646</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 772 095	11 485 315
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 772 095</u>	<u>11 485 315</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		513 220	433 220
Leverantörsskulder		28 668	54 463
Skatteskulder		34 857	33 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 708	220 982
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>894 453</u>	<u>742 550</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 216 044</u>	<u>73 019 511</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 082 768	7 902
Erhållna räntor	-1	1
Erlagda räntor	-159 381	-177 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	826 455	826 455
	<u>-415 695</u>	<u>656 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-415 695	656 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-22 359	-5 498
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	71 903	11 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-366 151	662 901
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	800 000	
Amortering av låneskulder	-433 220	-433 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	366 780	-433 220
Årets kassaflöde	629	229 681
Likvida medel vid årets början	507 143	277 462
Likvida medel vid årets slut	507 772	507 143

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

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	53 100	50 787
Årsavgifter	<u>1 315 224</u>	<u>1 315 224</u>
Summa	1 368 324	1 366 011

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Fastighetsskötsel & städ	43 869	22 796
Städ	-	24 950
Hissbesiktning	5 721	5 629
Övriga fastighetskostnader	2 563	1 323
Reparationer	1 026 616	45 033
Serviceavtal	29 018	30 107
El	41 155	33 377
Fjärrvärme	238 653	182 335
Vatten	30 473	27 721
Sophämtning	36 000	35 329
Fastighetsförsäkring	29 941	31 927
Kabel-Tv	19 315	20 349
Fastighetsskatt	<u>17 738</u>	<u>17 117</u>
Summa	1 521 062	477 993

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	29 999	-1
Totala löner och ersättningar	29 999	-1
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 000	-1
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	36 999	-2

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	76 617 000	76 617 000
	76 617 000	76 617 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 152 550	-3 328 795
- Årets avskrivning enligt plan	-823 755	-823 755
	-4 976 305	-4 152 550
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	71 640 695	72 464 450

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 22:9</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 600 000	16 600 000
	46 600 000	46 600 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	46 600 000	46 600 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	27 000	27 000
Utgående anskaffningsvärde	27 000	27 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-6 300	-3 600
- Årets avskrivning enligt plan	-2 700	-2 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-9 000	-6 300
Utgående redovisat värde	18 000	20 700

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SHB	1,34	2020-09-01	49 220	2 606 475	2 655 695
SHB	1,05	Rörligt	334 000	4 356 840	4 690 840
SHB	1,64	2018-10-30	50 000	4 522 000	4 572 000
SHB	1,05	Rörligt	80 000	800 000	-
Totalt			513 220	12 285 315	11 918 535

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Underskrifter

2018 - ~~05~~ 22



Ville Lekholm



Heidi Regner




Anci Leek




Elisabeth Pettersson



Eva Ekström




Mikko Patten

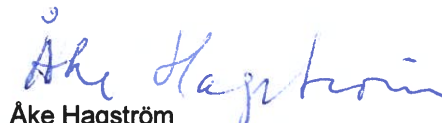


Katarina Euron

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - ~~04~~ 27



Håkan Pedersen
Intern revisor



Åke Hagström
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017

Brf. Kapplasse organisationsnummer 769617-8081

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kapplasse för räkenskapsåret 2017. 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 2018-04-27

Revisorer



Håkan Pedersen



Åke Hagström