

Bostadsrättsföreningen Kaprifolen
Org nr 769624-2283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

CW

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 april 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Conny Larsson	Ordförande	2016
Björn Sköld	Ledamot	2017
Folke Östman	Ledamot	2016
Stig Brink	Suppleant	2017
Cecilia Gaddefors	Suppleant	2016
Eva Hedman	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har hållit en extra stämma 10 oktober 2015 där nya stadgar antogs.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Andreas Wassberg och som revisorssuppleant valdes Deloitte AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jan Åhrberg (sammanställande), Kerstin Eklind och Ing-Mari Gidlund.

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 22 mars 2012 förvärvat fastigheten Luthagen 84:2 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 11 september 2012.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 748 m². Föreningen disponerar över 25 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning. I fastigheten finns tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, städtrum, rullstolsförråd, fastighetsförråd, tvättstuga, spolrum, utrymme för källsortering av sopor och bredbandsnät anslutet till Telia för internet, tv och telefoni. I fastigheten finns gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter (61303 och 41102) överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och från den 1 februari 2016 i Länsförsäkringar. Försäkringens omfattar även ansvarförsäkring för styrelsen.

Handwritten signature

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende anordning för avledning av dagvatten med brunnar, underjordiskt parkeringsgarage inkl. nedfart (där fastigheten disponerar 25 platser), cykelförråd, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med UBC gällande fastighetsskötsel och med Städgruppen gällande lokalvård.

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har hållit en extra stämma 10 oktober 2015 där nya stadgar antogs.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde där hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Modellen utgår från att bostadsrättsföreningars drivs i självkostnadsprincip. Årsavgifterna skall täcka era budgeterade driftkostnader, långsiktiga amorteringar och en avsättning till underhållsfonden som täcker det slitage som orsakas fastigheten. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde.

Styrelsen har beslutat om höjda årsavgifter för 2016 med 2 %.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	2 102 091	2 068 749	936 080
Resultat efter finansiella poster	kr	-328 935	-453 122	42 286
Soliditet	%	74	74	74
Likviditet	%	57	59	54
Årsavgift per kvm bostadsrätt*	kr	660	641	609
Låneskuld per totala kvm	kr	9 807	9 971	10 116
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	67	71	56
Bokförda avskrivningar	kr	864 108	864 108	14 233
Resultat exkl. avskrivningar	kr	535 172	410 986	56 519

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

C₂ f

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-534 496
Årets resultat	-328 935
	<hr/>
	-863 431
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	82 440
I ny räkning balanseras	-945 871
	<hr/>
	-863 431

C2

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 102 091	2 068 749
Summa rörelseintäkter		2 102 091	2 068 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-654 836	-660 780
Övriga externa kostnader	4	-84 774	-93 646
Arvoden och personalkostnader	5	-52 474	-21 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 107	-864 108
Summa rörelsekostnader		-1 656 191	-1 639 736
Rörelseresultat		445 900	429 013
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	9 064	3 380
Finansiella kostnader		-783 899	-885 515
Summa finansiella poster		-774 835	-882 135
Resultat efter finansiella poster		-328 935	-453 122
Årets resultat		-328 935	-453 122
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-328 935	-453 122
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-82 440	-82 440
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-411 375	-535 562

Handwritten signature and mark

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 857 551	106 721 659
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>105 857 551</u>	<u>106 721 659</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 857 551</u>	<u>106 721 659</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	150
Övriga fordringar	8	410 053	612 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 528	24 889
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>473 581</u>	<u>637 133</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>473 581</u>	<u>637 133</u>
Summa tillgångar		<u>106 331 132</u>	<u>107 358 792</u>

C₂ /

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		79 700 000	79 700 000
Fond för yttre underhåll		123 660	41 220
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 823 660</u>	<u>79 741 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-534 496	1 066
Årets resultat		-328 935	-453 122
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-863 431</u>	<u>-452 056</u>
Summa eget kapital		<u>78 960 229</u>	<u>79 289 164</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 550 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 550 000</u>	<u>27 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		83 726	66 312
Skatteskulder		34 260	125 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 917	477 386
Summa kortfristiga skulder		<u>820 903</u>	<u>1 069 628</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>106 331 132</u>	<u>107 358 792</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		27 900 000	27 900 000
Summa ställda säkerheter		<u>27 900 000</u>	<u>27 900 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser
Ansvarsförbindelser

Inga Inga

C2

A

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad

100 år t.o.m. år 2113

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 724 856	1 674 528
Kabel-TV avgifter	88 128	88 128
Vattenavgifter	29 707	26 160
Hyror garage	316 460	265 420
Övriga intäkter, portöppnare	2 100	2 100
Återförda reserveringar	0	38 934
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 161 251	2 095 270
Hyresförluster vakanser parkeringar	-59 160	-26 520
Summa nettoomsättning	<u>2 102 091</u>	<u>2 068 750</u>

C₂

+

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	86 998	76 733
Reparationer, löpande underhåll	30 446	16 325
Elavgifter	115 281	127 940
Uppvärmning	185 163	195 997
Vatten och avlopp	41 662	49 072
Renhållning	27 200	24 281
Försäkringar	9 893	9 619
Avgift till gemensamhetsanläggning	50 000	50 000
Kabel-TV / Internet	91 063	90 899
Övriga fastighetskostnader	0	2 784
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 130	17 130
Summa driftskostnader	<u>654 836</u>	<u>660 780</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	8 565	8 369
Kontorsmaterial	1 426	1 962
Kommunikation	1 178	1 120
Revision	19 250	14 875
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 710	61 600
Övriga förvaltningskostnader	1 698	900
Övriga externa kostnader	4 947	4 820
Summa övriga externa kostnader	<u>84 774</u>	<u>93 646</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	42 752	16 740
Sociala kostnader	9 722	4 462
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 474</u>	<u>21 202</u>

C2 4


Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 452	3 380
Övriga ränteintäkter	-1 388	0
Summa finansiella intäkter	<u>9 064</u>	<u>3 380</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 425 000	85 400 000
Omklassificering	0	1 025 000
	<u>86 425 000</u>	<u>86 425 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 425 000	86 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-878 341	-14 233
Årets avskrivningar	-864 108	-864 108
	<u>-1 742 449</u>	<u>-878 341</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 742 449	-878 341
Utgående planenligt värde	<u>84 682 551</u>	<u>85 546 659</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 175 000	22 200 000
Omklassificering	0	-1 025 000
Utgående planenligt värde	21 175 000	21 175 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>105 857 551</u>	<u>106 721 659</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 713 000	45 713 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	<u>56 913 000</u>	<u>56 913 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 200 000	55 200 000
Lokaler	1 713 000	1 713 000
	<u>56 913 000</u>	<u>56 913 000</u>

C₂ 

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	18 000	0
Fordran entreprenör	4 565	4 415
Fordran varmvatten	11 954	10 505
Klientmedel i SHB	375 534	597 175
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>410 053</u>	<u>612 095</u>

Not 9 Eget kapital

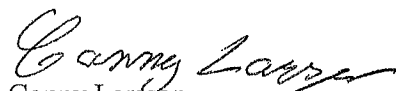
	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	49 989 000	29 711 000	41 220	1 066	-453 122
Reservering till yttre fond			82 440	-82 440	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-453 122	453 122
Årets resultat					<u>-328 935</u>
Belopp vid årets utgång	49 989 000	29 711 000	123 660	-534 496	-328 935

C2
A

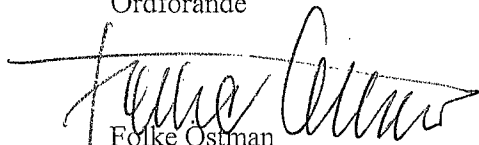
Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,14 %	2016-06-30	9 050 000
Swedbank Hypotek	3,57 %	2018-06-30	9 050 000
Stadshypotek	0,90 %	2017-06-30	8 850 000
Summa:			26 950 000
Avgår kortfristig del			-400 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 550 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			24 950 000


Uppsala 2016-03-19


Conny Larsson
Ordförande


Björn Sköld
Ledamot


Folke Östman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-29.


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaprifolen
Organisationsnummer 769624-2283

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kaprifolens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

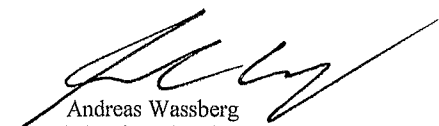
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 29 mars 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor