

2017-03-17

Sofie Cederström
Telefon: 0606008092
E-post: Sofie.Cederstrom@sbc.se

Brf Kaptenen i Lund
Clas Koverberg
Hyllegränd 3
22359 Lund

Årsredovisning 2016

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2016. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

På sista sidan, där namnen angivits, ska styrelsen sedan skriva under. När revisorn är klar med sin granskning ska han också skriva under årsredovisningen samt upprätta en revisionsberättelse.

Ni har valt att själva ta hand om **tryckning** av årsredovisning och kallelse till medlemmarna.

Tänk på att **kallelsen** med dagordning ska överensstämja med era stadgar. Datum, tid och plats ska anges. Får ni in **motioner** ska även dessa tryckas upp och delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa. Kallelsen måste vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. **Budgeten** är inte obligatorisk i årsredovisningen, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med.

Ett underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Kom ihåg att skicka en kopia på den underskrivna årsredovisningen inkl. revisionsberättelsen till mig.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Sofie Cederström
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 1981-06-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Pinzke	Ordförande
Michael Björne	Sekreterare
Claes Koverberg	Kassör

Måns Cornefjord	Suppleant
Robert Mohammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gustav Ljungberg	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kastanjen 7	1981	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

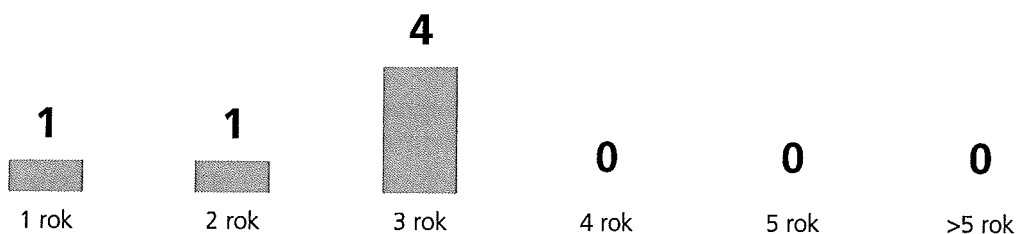
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 405 m², varav 405 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

	År
Reparation av torktumlare	2016

Planerat underhåll

	År
Kontroll av rör	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

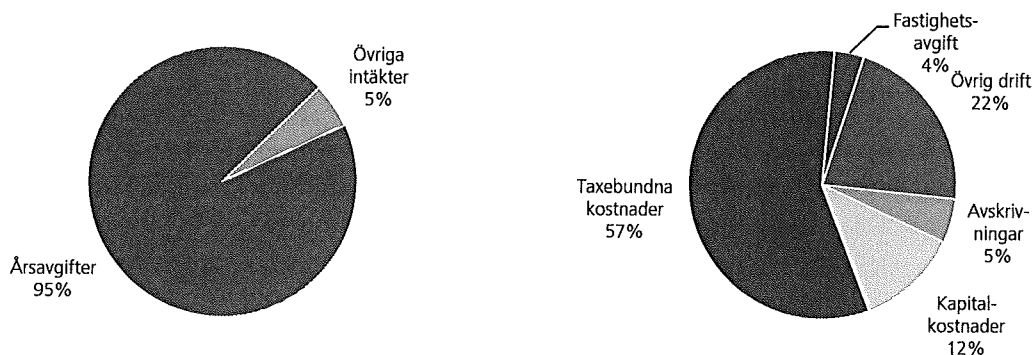
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	223 538	160 704
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	292 195	305 017
Finansiella intäkter	21	23
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 229
	292 216	337 269
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	176 665	223 908
Finansiella kostnader	26 468	32 829
Ökning av kortfristiga fordringar	20 718	6 146
Minskning av långfristiga skulder	11 552	11 552
Minskning av kortfristiga skulder	20 122	0
	255 525	274 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	260 229	223 538
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	36 691	62 834

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2016 då föreningen också hade gemensam städ- och trädgårdsdag. Inga större reparationer eller underhåll har genomförts. Inga planer för större underhåll 2017 eller förändring av årsavgifter. Inga överlåtelser har genomförts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	683	683	683
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 518	2 547	2 575	2 606
Elkostnad/m ² totalyta	78	99	86	117
Värmekostnad/m ² totalyta	177	205	198	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	32	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	81	82	95
Soliditet (%)	46	41	41	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	78	37	58	-11
Nettoomsättning (tkr)	292	305	284	296

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 405 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	528 000	0	0	528 000
Fond för yttre underhåll	69 985	5 205	5 205	59 575
S:a bundet eget kapital	597 985	5 205	5 205	587 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	219 053	-5 205	31 670	192 588
Årets resultat	77 655	77 655	-36 875	36 875
S:a fritt eget kapital	296 709	72 450	0	229 463
S:a eget kapital	894 693	77 655	0	817 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 655
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	224 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 205
summa balanserat resultat	296 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	296 708
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	291 843	276 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352	28 513
Summa rörelseintäkter		292 195	305 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-145 837	-191 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 828	-32 418
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-11 428	-11 428
Summa rörelsekostnader		-188 093	-235 336
RÖRELSERESULTAT		104 102	69 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 468	-32 829
Summa finansiella poster		-26 447	-32 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 655	36 875
ÅRETS RESULTAT		77 655	36 875

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 696 140	1 707 568
Summa materiella anläggningstillgångar		1 696 140	1 707 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
1 696 140			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 8	264 395	3 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	5 261
Summa kortfristiga fordringar		264 395	8 422
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	223 538
Summa kassa och bank		0	223 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
264 395			
SUMMA TILLGÅNGAR			
1 960 535			
1 939 528			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		528 000	528 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	69 985	59 575
Summa bundet eget kapital		597 985	587 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		224 258	192 588
Årets resultat		77 655	36 875
Summa fritt eget kapital		301 914	229 463
SUMMA EGET KAPITAL		894 693	817 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 008 374	1 031 478
Summa långfristiga skulder		1 008 374	1 031 478
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	11 552	0
Leverantörsskulder		21 724	44 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	24 192	46 649
Summa kortfristiga skulder		57 468	91 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 960 535	1 939 528

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	80 år	80 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	276 504	276 504
Elintäkter	15 339	0
	291 843	276 504

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Elkostnader debiterade	0	26 233
Förseningsavgifter intäkter	0	180
Överlåtelseavgifter	0	1 110
Pantsättningsavgift	0	440
Återbäring försäkringsbolag	354	0
Övriga intäkter	-2	550
	352	28 513

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	969
	Gård	897	0
	Förbrukningsmateriel	6 700	0
		7 597	969
	Reparationer		
	VVS	0	800
	Ventilation	0	30 625
	Elinstallationer	0	1 281
	Fönster	0	2 088
		0	34 794
	Taxebundna kostnader		
	El	31 407	40 233
	Värme	71 625	83 125
	Vatten	11 838	12 917
	Sophämtning/renhållning	7 700	8 118
		122 570	144 393
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 062	3 876
		8 062	3 876
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 608	7 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	145 837	191 490

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Styrelseomkostnader	713	0
	Förvaltningsarvode	26 305	20 796
	Förvaltningsarvoden övriga	2 676	0
	Administration	1 134	4 614
	Förbrukningsmaterial	0	7 008
		30 828	32 418

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	11 428	11 428
		11 428	11 428

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 462 978	2 462 978
	Utgående anskaffningsvärde	2 462 978	2 462 978
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-755 410	-743 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 428	-11 428
	Utgående avskrivning enligt plan	-766 838	-755 410
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 696 140	1 707 568
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 159 000	1 159 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 352 000	3 165 000
	Taxeringsvärde mark	2 631 000	1 821 000
		5 983 000	4 986 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 983 000	4 986 000
		5 983 000	4 986 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	3 898	3 161
	Skattefordran	268	0
	Klientmedel hos SBC	260 229	0
		264 395	3 161
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förvaltningsarvode	0	5 261
		0	5 261
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	59 575	54 370
	Reservering enligt stadgar	5 205	5 205
	Reservering enligt stämmobeslut	5 205	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	69 985	59 575

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	274 320	277 200	Rörligt
Handelsbanken	2,760 %	269 086	271 862	Rörligt
Handelsbanken	2,920 %	233 400	235 800	2017-03-01
Handelsbanken	1,650 %	82 098	83 902	Rörligt
Handelsbanken	3,710 %	161 022	162 714	2017-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		1 019 926	1 031 478	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 552	0	
		1 008 374	1 031 478	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 962 166 kr.


Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 310 000	2 310 000


Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	1 954	2 881
El	0	5 519
Värme	0	9 699
Vatten	0	3 283
Sophämtning/ renhållning	0	711
Förutbetalda avgifter och hyror	22 238	24 556
	24 192	46 649

Styrelsens underskrifter


LUND den 14 15 2017


Stefan Pinzke
Ordförande


Michael Björne
Sekreterare


Claes Koverberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2017


Gustav Ljungberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman för brf Kaptenen i Lund

Org nr 710467-0653

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Kaptenen för år 2016.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisnings lag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

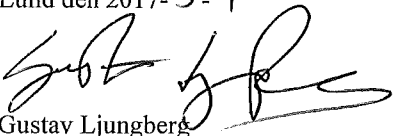
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

Årets resultat 2016 är en vinst på 77 655 kr som balanseras i ny räkning, efter avsättning, 5 205 kr, till yttre fond i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jag föreslår att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 2017- 3 - 4


Gustav Ljungberg

revisor

Årsmöte Brf. Kaptenen 2017-05-14

Dagordning

- § 1. Val av ordförande och sekreterare för stämman
- § 2. Upprättande och godkännande av röstlängd
- § 3. Val av justeringsman, tillika rösträknare vid behov
- § 4. Godkännande av dagordning
- § 5. Fråga om stämmans behöriga utlysande
- § 6. Behandling av styrelsens årsredovisning för det senaste verksamhetsåret
- § 7. Revisorns berättelse för det senaste verksamhetsåret
- § 8. Fråga om resultaträkningens och balansräkningens fastställande
- § 9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2016
- § 10. Val av ordförande för styrelsen
- § 11. Val av styrelseledamöter
- § 12. Val av revisor
- § 13. Beslut om årsavgift till föreningen
- § 14. Uppdatering om underhåll av fastigheten
- § 15. Övriga frågor
- § 16. Årsmötets avslutande