

Årsredovisning
för
Brf Kapellgården 1

769614-5726

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kapellgärdet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 maj 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 april 2007 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 1:6 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 107 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 947 m². Föreningen disponerar 91 parkeringsplatser varav 71 i garage och 20 i carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Teknisk Förvaltning AB om teknisk förvaltning.

Återbetalning av ingående moms

Föreningen har under för åren 2010 till 2018 begärt och fått ett positivt besked från skattemyndigheten beträffande återvinning av investeringsmoms på den del av garaget, som numera hyrs ut till Mobilpark

Styrelsen har tidigare invänt mot, och avser överklaga Uppsala Kommuns detaljplan för utbyggnad av fastigheten norr om Kapellgärdet 1, på grund av det begränsade avståndet till närmaste byggnad.

Styrelsen har dessutom hanterat ett stort antal sedvanliga ärenden som avser: överlåtelse och uthyrningar, parkering, löpande reparationer och underhåll, garantikrav mot JM, cykelrum, ventilation, lås, garagestädning, garageport, eluttag i garage, planteringar, temperatur i lägenheter, barnvagnsförråd, rensning och städning av förrådsgångar, cykelställ, soprum, soptömning, skyltar, störningar, hemsidan, m.m.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	6 110 964	6 111 031
Hyror och övriga intäkter	593 405	601 804
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-5 688 102	-5 667 575
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 016 267	1 045 259
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	703 224	22 978
Årets amorteringar	-791 118	-783 386
Förändring likvida medel	928 373	284 851
Likvida medel vid årets början	3 728 815	3 443 963
Likvida medel vid årets slut	4 657 188	3 728 815

Medlemsinformation

Föreningen hade 172 (171) medlemmar vid årets slut.

Under året har 12 (10) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 677	6 700	6 714	6 493
Resultat efter finansiella poster	-902	-873	-756	222
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årets resultat exkl avskr, kr	1 016	1 045	1 162	479
Fastighetslån/kvm, kr	9 958	10 047	10 134	10 221
Årsavgifter/kvm, kr	683	683	683	720

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelser avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 253 000	84 357 000	1 476 255	711 908	-872 793	177 925 370
Disposition av föregående års resultat			223 675	-1 096 468	872 793	0
Årets resultat					-901 785	-901 785
Belopp vid årets utgång	92 253 000	84 357 000	1 699 930	-384 560	-901 785	177 023 585

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-384 560
årets förlust	-901 785
	-1 286 345
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	223 675
i ny räkning överföres	-1 510 020
	-1 286 345

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 677 405	6 700 209
Övriga rörelseintäkter		19 800	9 391
Summa rörelseintäkter		6 697 205	6 709 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 683 443	-2 718 097
Övriga externa kostnader	4	-261 905	-235 419
Personalkostnader	5	-130 674	-105 136
Avskrivningar		-1 918 052	-1 918 052
Summa rörelsekostnader		-4 994 074	-4 976 704
Rörelseresultat		1 703 131	1 732 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 163	3 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 612 079	-2 608 924
Summa finansiella poster		-2 604 916	-2 605 689
Resultat efter finansiella poster		-901 785	-872 793
Årets resultat		-901 785	-872 793

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	262 579 783	264 870 835
Summa materiella anläggningstillgångar		262 579 783	264 870 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	62 700	62 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 700	62 700
Summa anläggningstillgångar		262 642 483	264 933 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 659 306	4 112 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	292 358	205 670
Summa kortfristiga fordringar		4 951 664	4 318 084
Summa omsättningstillgångar		4 951 664	4 318 084
SUMMA TILLGÅNGAR		267 594 147	269 251 619

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 610 000	176 610 000
Fond för yttre underhåll		1 699 930	1 476 255
Summa bundet eget kapital		178 309 930	178 086 255
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-384 560	711 908
Årets resultat		-901 785	-872 793
Summa fritt eget kapital		-1 286 345	-160 885
Summa eget kapital		177 023 585	177 925 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	88 217 335	89 178 745
Summa långfristiga skulder		88 217 335	89 178 745
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	878 292	708 000
Leverantörsskulder		275 026	241 666
Skatteskulder		183 745	174 663
Övriga skulder		61 185	64 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	954 979	958 290
Summa kortfristiga skulder		2 353 227	2 147 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 594 147	269 251 619

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	6 110 964	6 111 031
P-plats och garage	566 441	589 178
	6 677 405	6 700 209

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	155 720	146 055
Städkostnader	222 432	148 740
Snöröjning/sandning	4 472	47 703
Serviceavtal	1 485	1 519
Hisskostnader	169 188	162 971
Inköp av parkeringstjänster	37 635	39 455
Reparationer	116 604	121 455
Hissreparationer	14 750	0
Trädgård och utemiljö	17 726	24 789
Planerat underhåll	52 663	241 145
Fastighetsel	238 628	225 561
Uppvärmning	925 084	844 619
Vatten och avlopp	196 697	207 196
Avfallshantering	141 456	135 952
Försäkringskostnader	77 906	66 950
Bredband	270 530	271 424
Förbrukningsinventarier	11 271	5 711
Förbrukningsmaterial	29 197	26 849
Öresavrundning		3
	2 683 444	2 718 097

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	27 880	21 580
Fastighetsavgift	67 838	66 447
Telefoni	2 356	2 314
Hemsida	388	388
Porto	6 556	6 556
Föreningsgemensamma kostnader	5 617	7 206
Revisionsarvode	16 968	25 258
Ekonomisk förvaltning	79 992	79 012
Bankkostnader	2 040	2 000
Konsultarvoden	20 376	0
Juridisk konsultation	0	12 500
Underhållsplan	18 375	0
Övriga poster	13 520	12 158
	261 906	235 419

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	100 000	80 000
Sociala avgifter	30 674	25 136
	130 674	105 136

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Ingående avskrivningar	-4 950 665	-3 032 613
Årets avskrivningar	-1 918 052	-1 918 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 868 717	-4 950 665
Redovisat värde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående värde mark	85 000 000	85 000 000
Investeringsmoms	1 119 000	1 492 000
Utgående värde investeringsmoms	1 119 000	1 492 000
Utgående redovisat värde	262 579 783	264 870 835
Taxeringsvärden byggnader	129 788 000	136 158 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	36 000 000
	181 788 000	172 158 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	62 700	62 700
	62 700	62 700

33 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 4 620 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	2 118	10 599
Momsfordran	0	373 000
Avräkningskonto förvaltare	4 657 188	3 728 815
	4 659 306	4 112 414

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	27 765	22 375
Renhållningskostnader	22 202	12 664
Vattenkostnader	16 875	
Kabel-TV	22 696	22 240
Ekonomisk förvaltning	23 087	22 137
Fastighetsskötsel	33 749	32 800
Mobil Park, upplupna hyresintäkter	145 983	93 453
	292 357	205 669

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	3,11	2017-02-15	24 320 000	24 870 000
Nordea	3,32	2018-02-21	28 187 209	28 231 444
Nordea	1,751	rörligt	11 815 000	11 973 000
Nordea	2,92	2018-03-21	24 773 418	24 812 301
			89 095 627	89 886 745

Kortfristig del av långfristig
skuld

878 292	708 000
---------	---------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	200 346	194 271
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Revision	12 000	15 000
Fastighetsel	24 857	23 452
Fjärrvärme	119 203	120 015
Förutbetalda avgifter och hyror	493 436	500 416
	954 978	958 290

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	94 890 000	94 890 000
	94 890 000	94 890 000

Uppsala



Tommy Forsberg



Johan Ersson



Mattias Abelsson



Minna Salminen-Karlsson



Ove Hansson



Magnus Ohlin

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4 2017

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapellgärdet

Org.nr 769614-5726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapellgärdet för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kapellgärdet för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

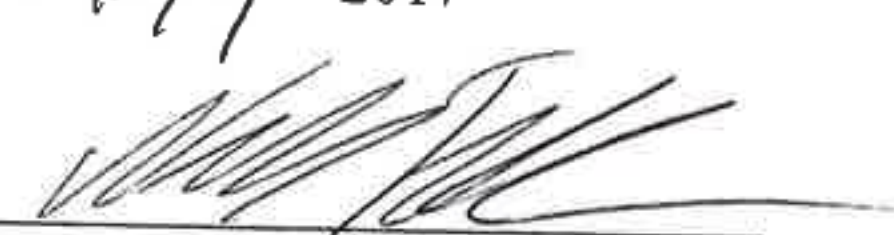
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10/4 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor