

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KAPLANEN 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för år 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-08 och på följande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

| | |
|----------------------|-----------------|
| Bengt Rindå | ordförande |
| AnneMarie Stockhaus | vice ordförande |
| Lilian Mårtensson | sekreterare |
| Thor-Björn Irmzell | kassör |
| Ulla-Britt Magnusson | ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Torbjörn Karlsson | suppleant |
| Kjell Jansson | suppleant |

Revisorer och revisorssuppleanter

| | |
|-------------------------|-----------|
| Håkan Werell (aukt rev) | ordinarie |
| Birgitta Karlsson | ordinarie |

| | |
|------------------|-----------|
| Gertrud Karlsson | suppleant |
|------------------|-----------|

Valberedning

| | |
|------------------|---------------|
| Marianne Rindå | sammankallade |
| Lisa Migdal | |
| Riitta Blumbergs | |

Föreningens fastigheter och medlemmar

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 15, med totalt 62 lägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4006 kvadratmeter (m²). Till fastigheterna hör sällskapsrum och gästrum.

Fastigheterna blev färdigställda under 1994 resp. 1995.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen hade 80 medlemmar vid årets början. Under året har 4 medlemmar lämnat föreningen medan 6 medlemmar har tillkommit. Per 2018-12-31 hade föreningen 82 medlemmar.

Under 2018 har fem lägenheter bytt ägare.



| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelseintäkter | 2.834.464 | 2.806.766 | 2.801.322 | 2.948.492 | 3.425.723 |
| Resultat | -362.620 | 296.466 | -50.254 | -280.568 | -188.169 |
| Soliditet | 35% | 36% | 35% | 35% | 35% |
| Årsavgift/m2 lägenhetsyta | 672 | 660 | 655 | 698 | 819 |
| Lån/m2 lägenhetsyta | 7.126 | 7.117 | 7.219 | 7.264 | 7.379 |
| Räntekostnad/m2 lägenhetsyta | 98 | 99 | 129 | 192 | 290 |
| Värmekostnad/m2 lägenhetsyta | 115 | 114 | 114 | 101 | 102 |

| Taxeringsvärden | Totalt taxeringsvärde | Byggnadsvärde |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Fastigheterna är samtaxerade | 47.000.000 | 37.000.000 |

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade genom Bostadsrätterna, Söderberg & Partner/Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Framtida underhåll

Vår egna årliga besiktning av fastigheterna visade att underhållsbehovet var litet. Underhållsplanen visar inget större underhåll de närmaste åren förutom att en renovering av hissen på Samaritvägen 15 kan komma att ske inom de närmaste åren.

A-2 lån

Då husen var nya och lägenheterna såldes kunde man välja mellan tre nivåer av insatser. För de som inte valde högsta insatsen fick bostadsrättsföreningen ta upp ett lån, A-2-lånet, som då uppgick till 3.367.000

Efter amortering och inlösen uppgick kvarstående belopp till 1.136.138 kronor den 31 december 2018.

Amorteringen uppgår till 2% av ursprungligt belopp och lånet kommer därmed att vara slutbetalt år 2045.

Föreningsfrågor

Årsavgiften höjdes med 1% den 1 januari 2019.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos Bostadsrätterna / Söderbert & Partners försäkring.

Föreningen har under 2018 ej haft några anställda

Föreningen har en egen hemsida på Internet med adress: www.kaplanen-1.bostadsratterna.se och e-postadress: kaplanen1tumba@gmail.com

Väsentliga händelser under året

Nya stadgar, som följer Bostadsrätternas mönsterstadgar, har antagits

Hissen på Samaritvägen 13 renoverades under januari 2018.

Energideklaration är utförd.

Servisec AB sköter bevakning av våra parkeringar.

Nya torkskåp har installerats i våra tvättstugor.

"Det Gröna" har utfört det tunga underhållet i vår trädgård.

En diskussion om kommunalt övertagande av Samaritvägen har inletts.

Övriga föreningsfrågor

Under året har inom föreningen funnits följande funktioner.

HUSVÄRDARNA Ulla-Britt Magnusson och Ingegerd Grass har skött bokning av sällskapsrum resp. gästrum och tillsyn av allmänna utrymmen på ett förträffligt sätt.

TRIVSELGRUPPEN, med Lisa Migdal som sammankallande, har under året arrangerat ett antal aktiviteter.

UTEGRUPPEN, med Tryggve Karlsson som sammankallande har lagt ned ett stort arbete med allmänt underhåll av fastigheterna samt skötsel av gräsytor och planteringar.

Gruppen har också skött det löpande underhållet av fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt.

BOULESÄLLSKAPET, med Torbjörn Karlsson som ordförande har 31 entusiastiska medlemmar där flertalet spelar inomhus vintertid och utomhus sommartid på bostadsrättsföreningens boulebanor.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7.725.882 | 1.329.045 | 7.044.117 |
| Resultatdisposition | | 63.825 | -63.825 |
| Årets resultat | -- | -- | <u>-362.620</u> |
| Belopp vid årets utgång | 7.725.882 | 1.392.870 | 6.617.672 |

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar 15 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|------------------|
| årets resultat | -362.620 |
| balanserat resultat från föregående år | 7.044.117 |
| avgår, stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | <u>-63.825</u> |
| Totalt | 6.617.672 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|------------------------|-----------|
| överföres i ny räkning | 6.617.672 |
|------------------------|-----------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.



| RESULTATRÄKNING | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | <u>-2018-12-31</u> | <u>-2017-12-31</u> |
| <u>Rörelseintäkter</u> | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter, not 1 | 2.826.374 | 2.780.716 |
| Övriga rörelseintäkter | <u>25.090</u> | <u>26.050</u> |
| Summa rörelseintäkter | 2.851.464 | 2.806.766 |
| <u>Rörelsekostnader</u> | | |
| Drift och underhåll, not 2 | -2.027.558 | -1.380.918 |
| Övriga externa kostnader, not 3 | -142.213 | -89.464 |
| Personalkostnader, not 4 | -85.176 | -75.983 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, not 5 och 6 | <u>-568.847</u> | <u>-568.847</u> |
| • | | |
| Summa rörelsekostnader | <u>-2.823.794</u> | <u>-2.115.212</u> |
| RÖRELSERESULTAT | 27.670 | 691.554 |
| <u>Finansiella poster</u> | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2.111 | 908 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | <u>-392.401</u> | <u>-395.996</u> |
| Summa finansiella poster | <u>-390.290</u> | <u>-395.088</u> |
| ÅRETS RESULTAT | -362.620 | 296.466 |



| BALANSRÄKNING | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | |
| Byggnader och mark, not 5 | 43.538.556 | 44.087.356 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6 | <u>140.333</u> | <u>160.380</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 43.678.889 | 44.247.736 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | |
| Andra långfristiga fordringar | <u>2.800</u> | <u>2.800</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 43.681.689 | 44.250.536 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | |
| Övriga fordringar, not 9 | 39.172 | 228.296 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, not 7 | <u>70.264</u> | <u>63.211</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | 109.436 | 291.507 |
| Kassa och bank, not 8 | <u>956.161</u> | <u>526.925</u> |
| Summa omsättningstillgångar | <u>1.065.597</u> | <u>818.432</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 44.747.286 | 45.068.968 |

BALANSRÄKNING FORTS.

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | |
| Medlemsinsatser | 7.725.882 | 7.725.882 |
| Fond för yttre underhåll | <u>1.392.870</u> | <u>1.329.045</u> |
| Summa bundet eget kapital | 9.118.752 | 9.054.927 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | |
| Balanserat resultat | 6.980.292 | 6.747.651 |
| Årets resultat | <u>-362.620</u> | <u>296.466</u> |
| Summa fritt eget kapital | <u>6.617.672</u> | <u>7.044.117</u> |
| Summa eget kapital | 15.736.424 | 16.099.044 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut, not 11 | 28.532.620 | 28.514.220 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Leverantörsskulder | 173.073 | 162.212 |
| Skatteskulder | 1.439 | -- |
| Övriga skulder | 33.936 | 6.954 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10 | <u>269.794</u> | <u>286.538</u> |
| Summa kortfristiga skulder | <u>478.242</u> | <u>455.704</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 44.747.286 | 45.068.968 |

w

NoterRedovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

| Not 1 - Årsavgifter | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter | 2.692.824 | 2.642.004 |
| Parkering | <u>133.550</u> | <u>138.712</u> |
| Summa | 2.826.374 | 2.780.716 |
| | | |
| Not 2 - Drift och underhåll | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
| Vattenavgifter | 70.565 | 67.314 |
| Värmeavgifter | 460.886 | 457.331 |
| Elavgifter | 85.439 | 83.995 |
| Renhållning | 96.769 | 89.152 |
| Städning | 63.399 | 63.896 |
| Snöröjning | 51.381 | 47.794 |
| Kabel-TV | 121.265 | 156.404 |
| Hissar | 620.602 | 44.713 |
| Löpande underhåll | 173.413 | 76.623 |
| Fastighetsförsäkringar | 77.698 | 68.545 |
| Trädgårdsskötsel | 82.846 | 118.462 |
| Självförvaltning | 17.000 | 19.000 |
| Fastighetsavgift | 85.808 | 78.616 |
| Diverse driftskostnader | <u>20.487</u> | <u>9.073</u> |
| Summa | 2.027.558 | 1.380.918 |
| | | |
| Not 3 - Övriga externa kostnader | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
| Fastighetsförvaltning | 41.250 | 30.000 |
| Revisionsarvode | 15.750 | 15.438 |
| Administration | 10.790 | 6.060 |
| Kostnad styrelsemöten och stämmor | 5.359 | -- |
| Trivselkostnader | 7.443 | 17.511 |
| Föreningsavgifter | 6.386 | 6.310 |
| Diverse övriga kostnader | <u>55.235</u> | <u>14.145</u> |
| Summa | 142.213 | 89.464 |

Not 4 - Personalkostnader

Utbetalning av styrelsearvoden sker i samband med att uppdraget fullgjorts, i maj månad.

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvoden | 73.200 | 50.300 |
| Övriga ersättningar | -- | 15.000 |
| Sociala avgifter | <u>11.976</u> | <u>10.683</u> |
| Summa | 85.176 | 75.983 |

Not 5 - Byggnader och mark

Fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 14. Avskrivning sker planenligt på 100 år (1% per år).

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 1.550.000 kronor mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Byggnad och mark</u> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 56.429.924 | 56.429.924 |
| Årets anskaffningar | == | == |
| Utgående anskaffningsvärde | 56.429.924 | 56.429.924 |
| Ingående avskrivningar | 12.342.568 | 11.793.768 |
| Årets avskrivningar | <u>548.800</u> | <u>548.800</u> |
| Utgående ack. avskrivningar | <u>12.891.368</u> | <u>12.342.568</u> |
| Utgående ack. avskrivningar | <u>12.891.368</u> | <u>12.342.568</u> |
| Bokfört värde | 43.538.556 | 44.087.356 |

Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning sker planenligt på 10 år (10% per år).

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 200.475 | 200.475 |
| Årets anskaffningar | == | == |
| Utgående anskaffningsvärde | 200.475 | 200.475 |
| Ingående avskrivningar | 40.095 | 20.047 |
| Årets avskrivningar | <u>20.047</u> | <u>20.048</u> |
| Utgående ack. avskrivningar | <u>60.142</u> | <u>40.095</u> |
| Bokfört värde | 140.333 | 160.380 |

| Not 7 - Förutbetalda kostnader | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsförsäkring | 27.350 | 23.000 |
| Kabel TV | 33.150 | 30.795 |
| Larmkostnader | 9.764 | -- |
| Hisservice | -- | <u>9.416</u> |
| Summa | 70.264 | 63.211 |

| Not 8 - Kassa och bank | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handkassa | 3.000 | 3.000 |
| Plusgirot | 157.454 | 150.329 |
| SBAB | <u>795.707</u> | <u>373.596</u> |
| Summa | 956.161 | 526.925 |

| Not 9 - Övriga fordringar | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förskott hissbyte | -- | 116.000 |
| Felbetalning | -- | 100.000 |
| Övriga fordringar | <u>39.172</u> | <u>12.296</u> |
| Summa | 39.172 | 228.296 |

| Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Upplupen ränta | 35.422 | 28.288 |
| Förskottsbetalda avgifter | 219.372 | 243.250 |
| Upplupen boksluts- och revisionsarvode | <u>15.000</u> | <u>15.000</u> |
| Summa | 269.794 | 286.538 |

Not 11 - Övriga skulder till kreditinstitut

| | <u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u> | <u>Räntesats per</u> <u>2018-12-31</u> | <u>Bundet</u> <u>till</u> | <u>Amortering</u> |
|---------------|--|---|------------------------------|-------------------|
| Nordea | 8.875.000 | 1,20% | 2021-06-16 | 200.000 |
| Nordea | 11.404.901 | 1,55% | 2019-05-22 | Fritt |
| Nordea | 3.152.719 | 1,50% | 2019-06-19 | 31.600 |
| Nordea | <u>5.100.000</u> | 1,40% | 2022-05-16 | 300.000 |
| Totalt | 28.532.620 | | | |

Under år 2018 har lånen amorterats med 256.600 kronor medan ett nytt lån tagits upp med 275.000 kronor.



Ställda säkerheter

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

2018-12-31**2017-12-31**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till
kreditinstitut (28.514.220 kronor)

50.701.200

50.701.200

Tumba den 18 mars 2019



Bengt Rindå
ordförande



Thor-Björn Irmell



Ulla-Britt Magnusson



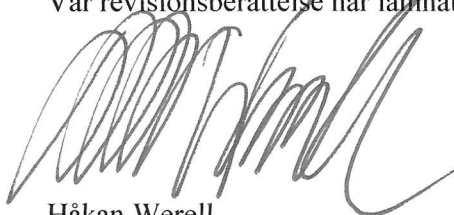
Lilian Mårtensson



AnneMarie Stockhaus

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2019



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Birgitta Karlsson
Föreningsrevisor