

# ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KAPLANEN 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1 får härmed avge årsredovisning för år 2015.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma den 2015-05-04 och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning.

#### Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Bengt Rindå	ordförande	1 år kvar
Tohr-Björn Irmell	vice ordförande	2 år omval
Lilian Mårtensson	sekreterare	2 år omval
Margareta Jonsson	kassör	1 år fyllnadsval
Lennart Lunnestad	ledamot	2 år nyval
Torbjörn Karlsson	suppleant	1 år omval
Torsten Bergenhag	suppleant	1 år omval

#### Revisorer och revisorssuppleanter

Håkan Werell (aukt rev)	ordinarie
Carl-Eric Sandström	ordinarie
Eriks Blumberg	suppleant 1 år
Gertrud Karlsson	suppleant 1 år

#### Valberedning

Marianne Rindå	sammankallade	1 år omval
Lisa Migdal		1 år nyval
Riita Blumberg		1 år nyval

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 15, med totalt 62 lägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4006 kvadratmeter (m<sup>2</sup>). Till fastigheterna hör sällskapsrum och gästrum.

Fastigheterna blev färdigställda under 1994 resp. 1995.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

83 medlemmar tillhör föreningen.

Under 2015 har fem lägenheter bytt ägare.

**Nyckeltal**Definition av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital/balansomslutning.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Rörelseintäkter	2.948.492	3.425.723	3.521.536	3.447.976	3.448.611
Resultat	-280.568	-188.169	-189.013	143.285	206.264
Soliditet	35%	35%	35%	34%	34%
Årsavgift/m2 bostadsyta	698	819	821	826	826
Lån/m2 bostadsyta	7.264	7.379	7.539	7.720	7.870
Räntekostnad/m2 bostadsyta	192	290	333	345	355
Värmekostnad/m2 bostadsyta	101	102	102	95	92

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>Byggnadsvärde</b>
Kaplanen 13	27.975.692	22.186.608
Kaplanen 15	<u>16.913.308</u>	<u>13.413.392</u>
<b>Totalt</b>	<b>44.889.000</b>	<b>35.600.000</b>

**Försäkring**

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Moderna Försäkringar. Hemförsäkringar bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

**Framtida underhåll**

Den årliga besiktningen av fastigheterna visade att underhållsbehovet var litet. Underhållsplanen, visar inget större underhåll de närmast 5 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 kronor.

Efter amortering och inlösen var kvarstående belopp 1.328.138 kronor den 31 december 2015.

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



**Föreningsfrågor**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Föreningen har under 2015 ej haft några anställda.

Kostnader för gratifikationer och sammankomster med förtäring har uppgått till 12 657 kronor.

Föreningen har en egen hemsida på Internet med adress: [www.kaplanen-1.bostadsratterna.se](http://www.kaplanen-1.bostadsratterna.se)

**Väsentliga händelser under året**

Under året har föreningen bytt samtliga spiskåpor, installerat ett låssystem, köpt nya möbler till sällskapsrummet och omarbetat trädgården allt till en kostnad av ca 550 000 kronor.

**Övriga föreningsfrågor**

Under året har inom föreningen funnits följande funktioner:

HUSVÄRDARNA Margareta Sandström 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 Thorleif Johansson som sammankallande har ordnar arbetsdagar för vår- och höstaktiviteter och lagt ned ett stort arbete med 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 37 entusiastiska medlemmar där flertalet spelar inomhus vinertid och utomhus sommartid på bostadsrättsföreningens bouleanor.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	7.206.123
årets resultat	-280.568
avgår, stadgeenlig avsättning till fond för fastighetsunderhåll	<u>-63.825</u>
Totalt	6.861.730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

överföres i ny räkning	6.861.730
------------------------	-----------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b><u>-2015-12-31</u></b>	<b><u>-2014-12-31</u></b>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1	2.943.992	3.418.673
Övrig rörelseintäkter	<u>4.500</u>	<u>7.050</u>
Summa rörelseintäkter	2.948.492	3.425.723
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-1.730.133	-1.772.996
Övriga externa kostnader, not 3	-89.328	-82.109
Personalkostnader, not 4	-55.217	-57.780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, not 5	<u>-548.800</u>	<u>-548.800</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-2.423.478</u>	<u>-2.461.685</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	525.014	964.038
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1.281	7.929
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-806.863</u>	<u>-1.160.136</u>
Summa finansiella poster	<u>-805.582</u>	<u>-1.152.207</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-280.568</b>	<b>-188.169</b>

W

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
TILLGÅNGAR		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	45.184.956	45.733.756
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar	<u>2.800</u>	<u>2.800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	45.187.756	45.736.556
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	4.429	6.001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, not 6	<u>61.189</u>	<u>52.593</u>
Summa kortfristiga fordringar	65.618	58.594
Kassa och bank, not 7	<u>159.275</u>	<u>583.545</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>224.893</u>	<u>642.139</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45.412.649</b>	<b>46.378.695</b>

**BALANSRÄKNING FORTS.**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Eget kapital, not 11</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	7.725.882	7.725.882
Fond för yttre underhåll	<u>1.201.395</u>	<u>1.137.570</u>
Summa bundet eget kapital	8.927.277	8.863.452
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	7.206.123	7.458.117
Årets resultat	<u>-280.568</u>	<u>-188.169</u>
Summa fritt eget kapital	<u>6.925.555</u>	<u>7.269.948</u>
Summa eget kapital	15.852.832	16.133.400
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 10	29.102.420	29.560.320
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	158.049	330.418
Övriga skulder, not 8	19.867	20.115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 9	<u>279.481</u>	<u>334.442</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>457.397</u>	<u>684.975</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45.412.649</b>	<b>46.378.695</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

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

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (29.102.420 kronor)

50.701.200      50.701.200

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

**Tilläggsupplysningar****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).*

**Noter**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter	2.797.548	3.281.136
Parkering	<u>146.444</u>	<u>137.537</u>
<b>Summa</b>	<b>2.943.992</b>	<b>3.418.673</b>
<b>Not 2 - Drift och underhåll</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Vattenavgifter	74.069	70.507
Värmeavgifter	406.088	409.030
Elavgifter	82.941	81.798
Renhållning	92.033	92.541
Städning	66.263	68.526
Snöröjning	44.250	45.812
Kabel-TV	148.886	145.713
Hissar	45.821	27.409
Löpande underhåll	247.679	170.723
Fastighetsförsäkringar	73.712	68.141
Trädgårdsskötsel	237.897	48.522
Förbrukningsinventarier	111.478	430.441
Konditionsbesiktning	--	5.938
Självförvaltning	18.000	31.000
Fastighetsavgift	77.066	75.454
Diverse driftskostnader	<u>3.950</u>	<u>1.441</u>
<b>Summa</b>	<b>1.730.133</b>	<b>1.772.996</b>



<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Ekonomisk förvaltning	30.000	30.000
Revisionsarvode	15.438	15.438
Administration	17.972	5.195
Kostnad styrelsemöten och stämmor	4.106	11.191
Kurser, seminarier	--	307
Trivselkostnader	12.657	12.654
Föreningsavgifter	6.125	6.793
Diverse övriga kostnader	<u>3.030</u>	<u>531</u>
<b>Summa</b>	<b>89.328</b>	<b>82.109</b>

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Styrelsearvoden	50.500	51.300
Sociala avgifter	<u>4.717</u>	<u>6.480</u>
<b>Summa</b>	<b>55.217</b>	<b>57.780</b>

**Not 5 - Byggnader och mark**

Fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 15

Avskrivningen på byggnaden sker plan enligt på 100 år.

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 1.550.000 kronor mark

	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
<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	10.696.168	10.147.368
Årets avskrivningar	<u>548.800</u>	<u>548.800</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>11.244.968</u>	<u>10.696.168</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>45.184.956</b>	<b>45.733.756</b>



<b>Not 6 - Förutbetalda kostnader</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Fastighetsförsäkring	25.410	17.110
Kabel TV	<u>35.779</u>	<u>35.483</u>
<b>Summa</b>	<b>61.189</b>	<b>52.593</b>

<b>Not 7 - Kassa och bank</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Handkassa	3.068	4.258
Plusgirot	81.960	206.379
Nordea	2552	2552
SBAB	<u>71.695</u>	<u>370.356</u>
<b>Summa</b>	<b>159.275</b>	<b>583.545</b>

<b>Not 8 - Övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Upplupna sociala avgifter	4.717	4.995
Personalens källskatt	<u>15.150</u>	<u>15.120</u>
<b>Summa</b>	<b>19.867</b>	<b>20.115</b>

<b>Not 9 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Upplupen ränta	36.513	56.289
Förskottsbetalda avgifter	227.968	263.153
Upplupet boksluts- och revisionsarvode	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Summa</b>	<b>279.481</b>	<b>334.442</b>

**Not 10 - Övriga skulder till kreditinstitut**

	Lånebelopp	Räntesats per	Bundet	Amortering
	<u>2015-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	till	
Nordea	3.247.519	1,50%	2019-06-19	Fritt
Nordea	9.225.000	1,80%	2017-06-21	300.000
Nordea	11.404.901	1,55%	2019-05-22	Fritt
Nordea	<u>5.225.000</u>	4,53%	2016-06-15	300.000
<b>Totalt</b>	<b>29.102.420</b>			

Lånen har under år 2015 amorterats med 457.900 kronor



**Not 11 - Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5.118.000	2.607.882	1.137.570	7.269.948
Resultatdisposition			63.825	-63.825
Årets resultat	=	=	=	<u>-280.568</u>
Belopp vid årets utgång	5.118.000	2.607.882	1.201.395	6.925.555

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

Tumba den 11 april 2016

  
Bengt Rindå  
ordförande

  
Thor-Björn Irmzell


  
Lilian Mårtenson


  
Margaretha Jonsson

  
Lennart Lunnestad

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2016

  
Håkan Werell  
Auktoriserad revisor

  
Carl-Eric Sandström  
Föreningsrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPLANEN 1

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1 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.

#### *Revisorns 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 bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimlighet 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 föreningens 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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.

### ***Revisorans 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 revisions sed 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.

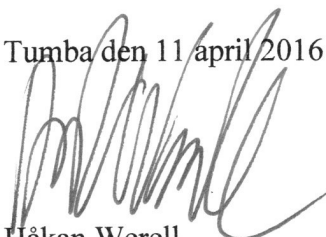
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningens för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

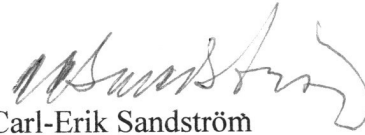
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Tumba den 11 april 2016

  
Håkan Werell  
Auktoriserad revisor

  
Carl-Erik Sandström  
Föreningsrevisor