

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Kapten Blå**

769620-2212

Räkenskapsåret

2015

9



### Fastigheten

Föreningen har uppfört 77 st lägenheter på fastigheterna Göteborg Kviberg 741:179 samt 741:183. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Den totala bostadsytan utgör 6.035 m<sup>2</sup>. Föreningen innehar även 49 p-platser samt ett gemensamhetsgarage som hyrs av Skanska Sverige AB. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	35
	3 rok	34
	4 rok	8

### Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 467 387</b>	<b>1 050 920</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	4 568 697	4 472 783
Finansiella intäkter	1 290	3 302
Förändring kortfristiga fordringar	417 459	12 411
Förändring kortfristiga skulder	0	7 050
	<b>4 987 446</b>	<b>4 495 546</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 191 240	2 153 458
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 527 585	1 793 302
Förändring kortfristiga skulder	401 381	0
Anskaffning anläggningstillgång	0	63 319
Amortering av föreningens lån	69 000	69 000
	<b>4 189 206</b>	<b>4 079 079</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>798 240</b>	<b>416 467</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>2 265 627</b>	<b>1 467 387</b>

### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Verksamhet under året som gått

#### 2-årsbesiktning

Under verksamhetsåret genomfördes den 2-årsbesiktning som skall ske enligt vårt entreprenadavtal med Skanska. Ett antal fel antecknades, och åtgärder i lägenheterna har utförts av Skanska under hösten och vidare in i 2016.

Brister i värmesystemet har medfört att en ny injustering har utförts. Vid efterkontroll förefaller nu värmesystemet fungera som avsett. Efterkontroll kommer att ske vintern 2016/17.

En del punkter i besiktningsprotokollen kvarstår emellertid alltjämt, dessa skall tas upp med Skanska vid ett efterbesiktningmöte 2016-05-13.

#### Garage och källare

Föreningen har under verksamhetsåret haft fortsatta problem med inbrott och skadegörelse i garage och källarförråd. Vid en inventering som företogs framkom att alla taggar i systemet kan inte redovisas. Styrelsen har beslutat om ett antal åtgärder för att komma tillrätta med problemen. Dessa är beställda och kommer att åtgärdas under våren 2016:

Alla koder till ytterdörrarna är slopade, endast taggar fungerar i fortsättningen.

Samtliga taggar kommer att bytas ut.

Dörrar mellan garage och trapphus kommer att förses med tag-lås.

Garage förses med kameraövervakning.

Garagedosorna byts ut.

Låssystemet sektioneras så att endast de som har förråd i en källarsektion har tillträde. Externa taggar, t.ex. tidningsbud, post och reklamutdelare har endast tillträde under aktuell tid och inget tillträde till garage.

I garaget har även tillförts ytterligare en bilplats samt målats upp 4 st parkeringsplatser för motorcyklar/mopeder.

#### Ekonomi

Ytterligare ett lån villkorsändrades under början av 2016 och lades om hos SEB med 4 års bindningstid. Styrelsen har även beslutat att upprätta en underhållsplan för föreningens framtida underhåll. Tills en sådan är på plats har styrelsen beslutat öka avsättningen till underhållsfonden till 500 000.-/år vilket bättre svarar mot verkligt behov än den stadgemässiga avsättning som tidigare skett.

#### Energideklaration

Styrelsen har beställt en energideklaration att genomföras under våren 2016. Detta är ett lagkrav, men även ett led i att konstatera om föreningens hus uppfyller kontraktensliga fordringar innan de 5-åriga garantitiden löper ut.

#### Ny hemsida

Föreningen har fått en ny hemsida med ökad funktionalitet.

9

### Medlemsinformation

Samtliga 77 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 122 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 124.

Under året har tio överlåtelser ägt rum inom föreningen. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter utgår enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning TKr	4 569	4 473	6 306
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 335	-1 657	372
Soliditet %	72,88	72,89	73,08
Genomsnittlig årsavgift/m <sup>2</sup>	476	476	476
Fastighetens bokf. värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	33 701	34 062	35 079
Lån /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 121	9 133	9 144
Genomsnittlig skuldränta %	2,78	3,17	0,00
Fastighetens belåningsgrad %	27	27	26
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	71	68	81
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	56	57	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	27	26	8

Genomsnittlig årsavgift är beräknad på driftsandelstalet.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Nyckeltalen för 2013 är inte kompletta på grund av att del av kostnader avräknades mot Skanska AB.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 646 997
årets förlust	-1 334 727
	<b>-2 981 724</b>
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt stadgarna	181 050
till underhållsfonden avsätts extra	318 950
i ny räkning överföres	-3 481 724
	<b>-2 981 724</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 513 330	4 458 995
Övriga rörelseintäkter	3	55 367	13 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 568 697</b>	<b>4 472 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-270 359	-314 138
Driftkostnader	5	-1 313 762	-1 290 375
Förvaltningskostnader	6	-522 078	-396 236
Personalkostnader	7	-85 041	-152 709
Avskrivningar		-2 185 889	-2 185 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 377 129</b>	<b>-4 339 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>191 568</b>	<b>133 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 290	3 302
Räntekostnader		-1 527 585	-1 793 302
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 526 295</b>	<b>-1 790 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 334 727</b>	<b>-1 656 564</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 334 727</b>	<b>-1 656 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 334 727</b>	<b>-1 656 564</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	203 385 886	205 565 443
Maskiner och inventarier	9	50 655	56 987
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 436 541</b>	<b>205 622 430</b>

#### Summa anläggningstillgångar

203 436 541

205 622 430

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		39 075	120
Övriga fordringar		52 524	504 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 036	132 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 635</b>	<b>637 094</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 265 627	1 467 387
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 265 627</b>	<b>1 467 387</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 485 262</b>	<b>2 104 481</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

205 921 803

207 726 911

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 690 000	152 690 000
Underhållsfond		362 100	181 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>153 052 100</b>	<b>152 871 050</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 646 997	190 617
Årets resultat		-1 334 727	-1 656 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 981 724</b>	<b>-1 465 947</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 070 376</b>	<b>151 405 103</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	54 979 000	55 048 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 979 000</b>	<b>55 048 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	69 000	69 000
Leverantörsskulder		52 117	108 515
Skatteskulder		148 000	450 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	603 310	645 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>872 427</b>	<b>1 273 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 921 803</b>	<b>207 726 911</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		55 255 000	55 255 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>55 255 000</b>	<b>55 255 000</b>

##### Ansvarförbindelser

Inga

Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 80 år  
Maskiner och inventarier 10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	3 752 509	3 731 269
Hyresintäkter G-Mast	32 500	40 695
Hyresintäkter garage	244 461	244 803
Intäkt bredband	224 726	225 456
Intäkt elkostnader	259 134	216 774
	<b>4 513 330</b>	<b>4 458 997</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	5 560	3 330
Pantsättningsavgifter	5 335	2 220
Övriga intäkter	44 472	6 744
Avräkning Skanska AB	0	1 494
	<b>55 367</b>	<b>13 788</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	6 000	74 000
Fastighetsförsäkring	65 830	63 371
Reparationer fastighet	191 719	161 852
Snöröjning/väghållning	6 810	14 915
	<b>270 359</b>	<b>314 138</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	429 436	410 148
Fjärrvärme	335 653	346 841
Vatten/avlopp	162 477	159 419
Kabel-TV/bredband	225 580	224 734
Gemensamhetsanläggning	160 616	149 233
	<b>1 313 762</b>	<b>1 290 375</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Datakommunikation/Web	2 124	2 094
Revisionskostnader	22 950	16 500
Ekonomisk och teknisk förvaltning	391 143	367 234
Konsultarvoden	67 079	0
Föreningsavgifter	6 470	0
Administrativa kostnader	32 312	10 408
	<b>522 078</b>	<b>396 236</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	64 710	116 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 331	36 509
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>85 041</b>	<b>152 709</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 945 000	207 945 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 945 000</b>	<b>207 945 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 379 557	-200 000
Årets avskrivningar	-2 179 557	-2 179 557
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 559 114</b>	<b>-2 379 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 385 886</b>	<b>205 565 443</b>

Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
	<b>89 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	167 825 886	170 005 443
Bokfört värde mark	35 560 000	35 560 000
	<b>203 385 886</b>	<b>205 565 443</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 319	0
Inköp	0	63 319
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 319</b>	<b>63 319</b>
Ingående avskrivningar	-6 332	0
Årets avskrivningar	-6 332	-6 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 664</b>	<b>-6 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 655</b>	<b>56 987</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 690 000	181 050	190 617	-1 656 564
Disposition av föregående års resultat:		181 050	-1 837 614	1 656 564
Årets resultat				-1 334 727
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>152 690 000</b>	<b>362 100</b>	<b>-1 646 997</b>	<b>-1 334 727</b>

### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB BoLån	4,11	2018-01-28	12 857 000	12 926 000
SEB BoLån	1,25	2019-01-28	13 064 000	13 064 000
SEB BoLån	3,75	2016-01-28	13 064 000	13 064 000
SEB BoLån	2,01	2017-03-28	16 063 000	16 063 000
			<b>55 048 000</b>	<b>55 117 000</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

69 000


69 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse inkl sociala avgifter	58 482	58 482
Upplupna räntekostnader	8 358	9 898
Förutbetalda avgifter/hyror	285 347	395 171
Upplupen värmekostnad	40 797	51 462
Upplupen elkostnad	41 763	41 501
Göteborgs Kretslopp	14 000	10 500
Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisorsringen	15 063	14 668
Elavräkning medlemmar	105 000	40 500
Övriga upplupna skulder	19 500	8 351
	<b>603 310</b>	<b>645 533</b>

Göteborg den 21 april 2016

  
Hans Malmér

  
Daniel Bodin


  
Liselotte Backlund

  
Lena Jacobsson

  
Anette Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016

KPMG AB

  
Göran Johansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapten Blå, org. nr 769620-2212

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapten Blå 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 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 Kapten Blås 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 Bostadsrättsföreningen Kapten Blå 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.

#### Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-25

KPMG AB

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor