

Årsredovisning
för
Brf Kapprocken

702002-1668

Räkenskapsåret

2013-09-01 – 2014-08-31



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-14.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kanslisilket 1, Kanslisilket 4, Kapprocken 1 och Pennkoppen 1 bebyggdes 1954-1955.

På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 353 lägenheter och 17 lokaler, varav alla lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 56 garage och 86 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

40 st 1 rum och kokvrå		
5 st 1 rum och kök		
123 st 2 rum och kök		
132 st 3 rum och kök		
47 st 4 rum och kök		
6 st 6 rum och kök		
	Total bostadsyta: 22 455 kvm	Total lokalyta: 902 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-26 bestått av:

Ordinarie	Lena Yng Torbjörn Friberg Christer Lindholm Rasmus Hovmöller Matti Ylijukuri Charlott Rönnbäck	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Stefan Liszt Berth Johnsson Maria Högsander
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	-------------	---

Valberedning

Jonnie Olsson Avgått under året
Helene Jonsson
Torbjörn Arvidsson

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 5 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Fastighetsbesiktningen genomfördes 25 augusti 2011.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 28 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 25 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Den tekniska förvaltningen har utförts av Claes Göran Gunnarsson.

Excelencia	= städning
JE Mark	= utemiljö
ManKan Hiss AB	= hissar
ComHem	= TV, bredband och telefoni
Ownit	= TV, bredband och telefoni

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB via SBC. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2012-11-26 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 1 000 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.
För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortlöpande arbete mot radonproblemet: Radonmätning och tätning mot markradon.
Alla förråd och garage genomgångna. Uppmätning av ytor och kontroll av rörgenomförningar.
Årlig trädgårdsbesiktning genomförd.
Årlig fastighetsbesiktning genomförd.
Årlig brandskyddsbesiktning genomförd. Rökluckor utbyta.
Elstolpar för motorvärmarruttag har bytts ut där det behövts.
Byte av portar Kirunagatan 30-32. Målning och renovering av entréer och hissar.
Parkeringsplan vid Abiskovägen 6 asfalterad och målad.
Årlig vårstädning genomförd.
Välkomstmöte för nyinflyttade vår och höst.
Kanelbullens dag där styrelsen informerade om styrelsearbete för intresserade medlemmar.
En snabbtvättstuga har inrättats på Kirunagatan 44.
Lån har omsatts.
Resterande garantibesiktning fönsterbyte genomförd. Samtliga anmärkningar åtgärdade.
Två Infoblad har utkommit.
Styrelsen har fortsatt bevaka Förbifart Stockholm.
Styrelsen har ett pågående ärende angående flytt av bushållplats på Kirunagatan 38-46. Diarienummer T2013-331-04823.
En ny parkeringsplats har uppförts.
Sophus och samtliga sopkärl har rengjorts.
Inventering av källare har utförts.

Årsavgifter

Avgiften höjdes fr.o.m. 2013-01-01 med 5%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	17	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	146	168	154	161	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	14	14	16
Föreningens lån/kvm bo.rätt	1 465	1 472	1 479	1 485	1 497
Årsavgift bostäder kronor/kvm	612	603	584	584	584

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 042 649
årets vinst	2 285 046
	4 327 695
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 327 695
	4 327 695

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

Resultaträkning	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Föreningens intäkter	1	14 875 248	14 617 520
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-962 096	-1 261 610
Driftskostnader	3	-8 144 961	-8 813 595
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-482 273	-468 099
Personalkostnader	5	-228 814	-243 479
Avskrivningar	6	-1 872 001	-1 842 203
Resultat före finansiella poster		3 185 104	1 988 533
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	135 707	128 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 035 764	-1 097 096
Resultat efter finansiella poster		2 285 046	1 020 008
Resultat före skatt		2 285 046	1 020 008
Årets resultat		2 285 046	1 020 008

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	36 062 116	37 709 939
Maskiner och inventarier	10	855 338	900 528
		36 917 454	38 610 467
Summa anläggningstillgångar		36 917 454	38 610 467
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		17 092	0
Kundfordringar		71 619	74 554
Skattefordran		0	31 347
Övriga kortfristiga fordringar		4 102	3 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	306 964	519 523
		399 777	629 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 544 638	4 435 511
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		4 993 960	7 685 103
		16 538 598	12 120 613
Summa omsättningstillgångar		16 938 375	12 749 723
SUMMA TILLGÅNGAR		53 855 830	51 360 190

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		759 712	759 712
Reservfond		44 100	44 100
Upplåtelseavgifter		2 835 621	2 835 621
Yttre reparationsfond		10 464 258	10 464 258
		14 103 691	14 103 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 042 649	1 022 641
Årets resultat		2 285 046	1 020 008
		4 327 695	2 042 649
Summa eget kapital		18 431 386	16 146 340
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	32 747 688	32 906 003
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		158 315	155 384
Leverantörsskulder		429 828	625 628
Skatteskulder		41 414	0
Övriga skulder	14	11 274	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 035 925	1 525 722
Summa kortfristiga skulder		2 676 755	2 307 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 855 830	51 360 190
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 452 800	44 452 800
Pantbrev i eget förvar		8 326 300	8 326 300
		52 779 100	52 779 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 285 046	1 020 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 872 001	1 842 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 157 047	2 862 211
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kund-/hyresfordringar		-14 157	-73 700
Förändring av kortfristiga fordringar		243 489	-42 942
Förändring av leverantörsskulder		-195 800	195 481
Förändring av kortfristiga skulder	16	561 778	-204 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 752 357	2 736 406
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-178 988	-32 271
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-178 988	-32 271
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-155 384	-152 728
Årets kassaflöde		4 417 985	2 551 407
Likvida medel vid årets början	17		
Likvida medel vid årets början		12 120 613	9 569 206
Likvida medel vid årets slut		16 538 598	12 120 613

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	84 år (föregående år 67 år)
Om- och tillbyggnader	40 år
Miljöhus	20 år
Majonäsen	10 år
Fasadrenovering	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-09-01	2012-09-01
	-2014-08-31	-2013-08-31
Hysesintäkter lokaler	361 239	377 767
Hysesintäkter garage	175 079	175 860
Hysesintäkter p-platser	130 786	130 208
Hysesintäkter övriga objekt	22 281	0
Årsavgifter bostäder	13 777 052	13 557 488
Internet	288 729	259 400
El	22 967	22 678
Uppvärmning	66 125	67 420
Ersättningar och intäkter	26 234	26 699
Överlåtelse- och pantavgifter	4 756	0
	14 875 248	14 617 520

Not 2 Underhållskostnader

	2013-09-01	2012-09-01
	-2014-08-31	-2013-08-31
Löpande reparationer	71 609	72 493
Löpande reparationer bostäder	89 762	0
Löpande reparationer tvättutrustning	16 165	48 157
Löpande reparationer lås och larm	28 340	52 475
Löpande reparationer va/sanitet	155 522	59 838
Löpande reparationer värme/kyla	13 094	0
Löpande reparationer el	106 674	13 030
Löpande reparationer hissar	29 466	38 784
Löpande reparationer markytor	277 457	59 528
Löpande reparationer garage/p-platser	0	151 308
Reparation och underhåll för fastigheten	120 000	765 997
Underhåll enligt underhållsplan	54 006	0
	962 095	1 261 610

Not 3 Driftkostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	786 500	751 427
Obligatorisk ventilationskontroll	6 675	0
Serviceavtal och besiktningar	46 077	32 654
Yttre skötsel/snröjning	484 268	917 788
Fastighetsel	403 389	425 131
Uppvärmning	3 415 611	3 912 719
Vatten	404 353	400 791
Sophämtning	202 938	209 212
Container/grovsopor	93 947	97 784
Fastighetsförsäkring	172 578	162 155
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	42 093
Försäkringsersättningar	0	-110 383
Avgälder, arrenden och avgifter	1 204 613	926 831
Kabel-TV och internet	225 097	203 249
Arvode teknisk förvaltning	131 210	329 151
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	469 721	467 250
Övriga driftkostnader	97 984	45 743
	8 144 961	8 813 595

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Administration, kontor och övrigt	60 146	63 945
Telefon	41 283	19 790
Revisionsarvode	30 250	30 000
Förvaltningsarvode	331 822	322 889
Övriga externa tjänster	18 772	31 475
	482 273	468 099

Not 5 Personalkostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Löner	22 662	34 776
Styrelse- och mötesarvoden	159 112	162 963
Sociala avgifter	46 521	45 740
Övriga personalkostnader	519	0
	228 814	243 479

Not 6 Avskrivningar

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Byggnad enl. avskrivningsplan	285 800	285 800
Om/tillbyggnad år 11/40	1 000 000	1 000 000
Miljöhus 8/20	26 518	26 518
Majonäsen 4/10	129 737	129 737
Fasadrenovering 4/20	54 505	54 505
Inventarier och verktyg	127 858	98 060
Ownit 1/10	82 195	82 195
Låsbyte 3/10	151 263	151 263
Panna 3/5	14 125	14 125
	1 872 001	1 842 203

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Ränteintäkter	52 370	37 795
Ränteintäkt Klientmedel ISS	82 920	90 775
Ränta skattekonto	417	0
	135 707	128 570

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Räntekostnader	1 035 764	1 097 096
	1 035 764	1 097 096

Not 9 Byggnader

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 148 627	19 148 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 148 627	19 148 627
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 137 926	-11 852 126
Årets avskrivningar enligt plan	-285 800	-285 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 423 726	-12 137 926
Om- och tillbyggnad	44 430 457	44 430 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 430 457	44 430 457
Ingående avskrivningar	-13 731 219	-12 369 196
Årets avskrivningar	-1 362 023	-1 362 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 093 242	-13 731 219

Utgående redovisat värde	36 062 116	37 709 939
Taxeringsvärden byggnader	158 588 000	158 588 000
Taxeringsvärden mark	80 424 000	80 424 000

Byggnadens anskaffningsvärde har slagits ihop med marken då föreningen betalar tomträttsavgäld. Avskrivningstiden blir därför ändrad, och summan på avskrivningen blir 285.800 kr
Om- och tillbyggnaden skrivs av på 40 år, år 12.
Miljöhus skrivs av på 20 år, år 9.
Majonäsen skrivs av på 10 år, år 5.
Fasadrenovering skrivs av på 20 år, år 5.
Låsbyte skrivs av på 10 år, år 4.

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 475 570	1 443 299
Nyanskaffning	178 988	32 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 654 558	1 475 570
Ingående avskrivningar	-575 042	-380 662
Årets avskrivningar	-224 178	-194 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-799 220	-575 042
Utgående redovisat värde	855 338	900 528

Panna 70 625 kr (2009/2010) skrivs av på 5 år.
Tvättmaskiner 4 st 233 991 kr (2010/2011) skrivs av på 5 år.
Möbler till Träffpunkten 35 000 kr (2010/2011) skrivs av på 5 år.
Tvättutrustning 159 040 kr (2011/2012) skrivs av på 5 år.
Ownit 821 955 kr (2011/2012) skrivs av på 10 år.
Tvättutrustning 32 271 kr (2012-2013) skrivs av på 5 år.
Tvättutrustning 178 988 kr (2013/2014) skrivs av på 5 år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-08-31	2013-08-31
------------	------------

Förutbetald försäkring	119 357	112 900
Upplupna ränteintäkter	79 257	84 487
Förutbetald kabel-tv	0	13 189
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	108 350	308 948
	306 964	519 524

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 712	2 879 721	10 464 258	1 022 641	1 020 008
Disposition av föregående års resultat:				1 020 008	-1 020 008
Årets resultat					2 280 635
Belopp vid årets utgång	759 712	2 879 721	10 464 258	2 042 649	2 280 635

Not 13 Fastighetslån

	2014-08-31	2013-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank 2,910% 2015-01-27	9 721 709	9 741 709
Swedbank 3,330% 2014-12-18	9 726 708	9 746 708
Swedbank 1,712% Rörligt	3 681 452	3 769 108
Swedbank 3,480% 2015-04-24	9 776 134	9 803 862
Avgår kortfristig del ./.	-158 315	-155 384
	32 747 688	32 906 003

Not 14 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Källskatter	604	0
Oplacerade hyresinbetalningar	0	0
Avräkning överlåtelse	4 440	1 113
	5 044	1 113

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	314
Uppl räntekostnad Externt	198 333	203 012
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 129 954	896 414
Upplupna löner	0	4 360
Upplupna kabel-tv-kostnader	0	9 124
Uppl VA avgifter	17 162	16 858
Upplupna avtalskostnader	35 365	0
Upplupna uppvärmningskostnader	223 690	112 418
Upplupna elavgifter	30 605	32 554
Upplupna renhållningsavgifter	46 172	18 285
Upplupna reparationer och underhåll	324 644	202 383
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	2 035 925	1 525 722

Not 16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 17 Likvida medel

	2014-08-31	2013-08-31
Likvida medel		
Kassa och bank	11 544 638	4 435 511
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	4 993 960	7 685 103
	16 538 598	12 120 614

Vällingby 2013-

Lena Yng

Matti Ylijukuri

Torbjörn Friberg

Christer Lindholm

Charlott Rönnbäck

Rasmus Hovmöller

Vår revisionsberättelse har lämnats .
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor