

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kapprocken**

702002-1668

Räkenskapsåret

2011-09-01 – 2012-08-31



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

## 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 2011-11-28 bestått av:

Ordinarie	Lena Yng Torbjörn Friberg Christer Lindholm Hans Leufvenark Matti Ylijukuri Gunnel Lundberg	Ordf.    Avgått
Suppleanter	Kaj Danald Rasmus Hovmöller Charlotta Rönnbäck	Ordinarie från april

### Revisorer

Ordinarie    Bo Åkerberg    Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ~~79~~

### Valberedning

Riikka Ylijukuri                      Sammankallande  
Jonnie Olsson  
Helene Jonsson

### 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 42 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 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 12 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.

Företagstäd	= 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 2011-11-28 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.  
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. 

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avtal har tecknats med Täby Brandskydds Teknik för systematiskt brandskyddarbete (SBA) i fastigheterna.

Brandskyddsbesiktning har genomförts och åtgärder påbörjats.

Inköp av brandsläckare och utbyte av gamla är genomfört i samtliga tvättstugor och gemensamhetslokalen Träffpunkten.

Sotning och provtryckning av murpipor och öppna spisar har gjorts i alla aktuella lägenheter utom en där lägenhetsinnehavaren ej gått att nå.

Besiktning och reparationer av rökluckor är genomförd. 5 st rökluckor har bytts ut.

Ombyggnationen av 5 st badrum med avloppsproblem är slutförd och godkänd. Alla anmärkningar som omfattats av den 10 åriga garantibesiktningen av stambytet är nu åtgärdade och därmed har Skanska uppfyllt sitt garantiansvar.

Fönsterbytet i sin helhet har avslutats. Den 2 åriga garantibesiktningen av fönsterbytet är genomförd i etapp 1 som omfattar Kirunagatan 30-32 och Kirunagatan 38-52. Samtliga garantianmärkningar är åtgärdade utom ett par.

Ny radonmätning har gjorts i 110 lägenheter.

Styrelsen har haft ett välkomst- och informationsmöte för nyinflyttade. Då detta uppskattades av de inbjudna kommer styrelsen att även i fortsättningen bjuda in till sådana möten.

Den traditionella vårstädningen av trädgårdarna är genomförd.

OVK- arbeten påbörjade i fastigheten Kirunagatan 34.

40 st belysningsarmaturer har bytts ut i vissa av trapphusen.

Två av föreningens lån har omsatts till ny bindningstid och ny ränta.

Ett Info-blad har getts ut.

Styrelsen har fortsatt bevakat information om Förbifart Stockholm.

I skrivelser till Stockholms Stadsbyggnadskontor, Trafikverket och Mark- och Miljödomstolen har Brf Kapprocken bl.a. framfört synpunkter angående Trafikverkets ansökan om bortledandet av grundvatten inför byggnationen av förbifarten och ett krav om att föreningens samtliga fastigheter skall ingå i sakägarlistan.

### **Årsavgifter**

Avgiften kommer att höjas fr.o.m. 2013-01-01 med 5%. Även garage och parkeringsplatser kommer att höjas med 5% från samma tidpunkt.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. 