

Årsredovisning
för
Brf Kapprocken

702002-1668

Räkenskapsåret

2012-09-01 – 2013-08-31



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 omföring 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 snabbvättstuga 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 expeditonsavgift 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	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	20	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	168	154	161	146	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	14	16	14
Föreningens lån/kvm bo.rätt	1 472	1 479	1 485	1 497	1 503
Årsavgift bostäder kronor/kvm	603	584	584	584	584

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 022 641
årets vinst	1 020 008
	2 042 649
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 042 649
	2 042 649

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

Resultaträkning	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Föreningens intäkter	1	14 617 520	14 056 769
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 261 610	-897 630
Driftskostnader	3	-8 813 595	-8 248 110
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-468 099	-445 768
Personalkostnader	5	-243 479	-272 695
Avskrivningar	6	-1 842 203	-1 843 224
Resultat före finansiella poster		1 988 533	2 349 342
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	128 570	180 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 097 096	-1 143 253
Resultat efter finansiella poster		1 020 008	1 386 093
Resultat före skatt		1 020 008	1 386 093
Årets resultat		1 020 008	1 386 093

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	37 709 939	39 357 762
Maskiner och inventarier	10	900 528	1 062 637
		38 610 467	40 420 399
Summa anläggningstillgångar		38 610 467	40 420 399
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	854
Kundfordringar		74 554	0
Skattefordran		31 347	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 685	3 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	519 523	507 952
		629 110	512 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 435 511	4 376 788
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		7 685 103	5 192 419
		12 120 613	9 569 206
Summa omsättningstillgångar		12 749 723	10 081 674
SUMMA TILLGÅNGAR		51 360 190	50 502 073

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
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	9 464 258
		14 103 691	13 103 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 022 641	636 549
Årets resultat		1 020 008	1 386 093
		2 042 649	2 022 641
Summa eget kapital		16 146 340	15 126 332
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	32 906 003	33 061 387
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		155 384	152 728
Leverantörsskulder		625 628	430 147
Skatteskulder		0	72 140
Övriga skulder	14	1 113	2 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 525 722	1 657 063
Summa kortfristiga skulder		2 307 847	2 314 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 360 190	50 502 073
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	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 020 008	1 386 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 842 203	1 843 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 862 211	3 229 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kund-/hyresfordringar		-73 700	36 738
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 942	-71 107
Förändring av leverantörsskulder		195 481	5 068
Förändring av kortfristiga skulder	16	-204 644	-5 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 736 406	3 194 707
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 271	-473 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 271	-473 495
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-152 728	-150 325
Årets kassaflöde		2 551 407	2 570 887
Likvida medel vid årets början	17		
Likvida medel vid årets början		9 569 206	6 998 320
Likvida medel vid årets slut		12 120 613	9 569 206

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

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Hysesintäkter lokaler	377 767	348 105
Hysesintäkter garage	175 860	176 490
Hysesintäkter p-platser	130 208	130 215
Årsavgifter bostäder	13 557 488	13 119 960
Internet	259 400	187 000
El	22 678	23 293
Uppvärmning	67 420	67 427
Ersättningar och intäkter	26 699	3 850
Överlåtelse- och pantavgifter	0	428
	14 617 520	14 056 768

Not 2 Underhållskostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löpande reparationer	72 493	141 289
Löpande reparationer bostäder	0	21 016
Löpande reparationer tvättutrustning	48 157	29 810
Löpande reparationer lås och larm	52 475	21 889
Löpande reparationer va/sanitet	59 838	77 869
Löpande reparationer värme/kyla	0	28 960
Löpande reparationer el	13 030	16 049
Löpande reparationer hissar	38 784	29 412
Löpande reparationer markytor	59 528	171 625
Löpande reparationer garage/p-platser	151 308	0
Reparation och underhåll lokal Träffpunkten	0	16 250
Reparation och underhåll för fastigheten	765 997	153 024
Underhåll enligt underhållsplan	0	190 437
	1 261 610	897 630

Not 3 Driftkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	751 427	729 102
Obligatorisk ventilationskontroll	0	50 870
Serviceavtal och besiktningar	32 654	15 015
Yttre skötsel/snröjning	917 788	540 790
Fastighetsel	425 131	398 033
Uppvärmning	3 912 719	3 591 573
Vatten	400 791	342 358
Sophämtning	209 212	150 060
Container/grovsopor	97 784	173 619
Fastighetsförsäkring	162 155	154 233
Självrisk/reparation försäkringsskador	42 093	32 869
Försäkringsersättningar	-110 383	0
Avgälder, arrenden och avgifter	926 831	926 831
Kabel-TV och internet	203 249	160 589
Arvode teknisk förvaltning	329 151	351 731
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	467 250	549 095
Övriga driftkostnader	45 743	81 343
	8 813 595	8 248 111

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Administration, kontor och övrigt	63 945	55 906
Telefon	19 790	12 248
Revisionsarvode	30 000	32 625
Förvaltningsarvode	322 889	323 029
Övriga externa tjänster	31 475	21 960
	468 099	445 768

Not 5 Personalkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löner	34 776	57 086
Styrelse- och mötesarvoden	162 963	163 110
Sociala avgifter	45 740	52 445
Övriga personalkostnader	0	54
	243 479	272 695

Not 6 Avskrivningar

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
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	98 060	99 081
Ownit 1/10	82 195	82 195
Låsbyte 3/10	151 263	151 263
Panna 3/5	14 125	14 125
	1 842 203	1 843 224

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Ränteintäkter	37 795	129 677
Ränteintäkt Klientmedel ISS	90 775	50 326
	128 570	180 003

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Räntekostnader	1 097 096	1 143 253
	1 097 096	1 143 253

Not 9 Byggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 148 627	19 148 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 148 627	19 148 627
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 852 126	-11 566 326
Årets avskrivningar enligt plan	-285 800	-285 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 137 926	-11 852 126
Om- och tillbyggnad	44 430 457	44 430 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 430 457	44 430 457
Ingående avskrivningar	-12 369 196	-11 007 173
Årets avskrivningar	-1 362 023	-1 362 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 731 219	-12 369 196
Utgående redovisat värde	37 709 939	39 357 762

Taxeringsvärden byggnader	158 588 000	164 301 000
Taxeringsvärden mark	80 424 000	85 424 000
	239 012 000	249 725 000

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

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 443 299	479 929
Nyanskaffning	32 271	980 995
Utrangeringar		-17 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 475 570	1 443 299
Ingående avskrivningar	-380 662	-202 886
Försäljningar/utrangeringar		17 625
Årets avskrivningar	-194 380	-195 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-575 042	-380 662
Utgående redovisat värde	900 528	1 062 637

Tvättmaskin anskaffningsvärde 72 938 kr (2005/2006) 37 375 kr (2006/2007).

Torkskåp 30 000 kr (2008/2009) skrivs av på 5 år.

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 159 404 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.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetald försäkring	112 900	105 705
Upplupna ränteintäkter	84 487	78 838
Förutbetald kabel-tv	13 189	14 460
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	308 948	308 949
	519 524	507 952

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	9 464 258	636 548	1 386 093
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	386 093	-1 386 093
Årets resultat					1 020 008
Belopp vid årets utgång	759 712	2 879 721	10 464 258	1 022 641	1 020 008

Not 13 Fastighetslån

	2013-08-31	2012-08-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank 2,910% 2015-01-27	9 741 709	9 761 709
Swedbank 3,330% Rörligt	9 746 708	9 766 708
Swedbank 2,588% Rörligt	3 769 108	3 856 764
Swedbank 3,480% 2015-04-10	9 803 862	9 828 934
Avgår kortfristig del ./.	-155 384	-152 728
	32 906 003	33 061 387

Not 14 Övriga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Källskatter	0	830
Avräkning autogiro	0	1 446
Avräkning överlåtelse	1 113	0
	1 113	2 276

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Upplupna sociala avgifter	314	3 810
Uppl räntekostnader externt	203 012	212 564
Förskottsbetalda hyror/avg	896 414	1 137 894
Upplupna löner	4 360	12 700
Upplupna kabel-tv-kostnader	9 124	13 624
Uppl VA avgifter	16 858	15 063
Upplupna avtalskostnader	0	39 306
Upplupna uppvärmningskostnader	112 418	112 304
Upplupna elavgifter	32 554	27 847
Upplupna renhållningsavgifter	18 285	11 022
Upplupna reparationer och underhåll	202 383	40 929
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	1 525 722	1 657 063

Not 16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 17 Likvida medel

	2013-08-31	2012-08-31
Likvida medel		
Kassa och bank	4 435 511	4 376 788
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	7 685 103	5 192 419
	12 120 614	9 569 207

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