

Årsredovisning
för
Brf Kapprocken
702002-1668

Räkenskapsåret
2014-09-01 – 2015-08-31



Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-24 bestått av:

Ordinarie	Lena Yng Torbjörn Friberg Christer Lindholm Rasmus Hovmöller Stefan Liszt	Ordf.
Suppleanter	Thomas Hallén Berth Johnsson Therese Rautila (avgick maj 2015)	

Revisorer

Ordinarie

Bo Åkerberg

Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Barbro Ek

Helene Jonsson

Styrelsen har under året haft 12 st 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

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 563 590 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 273 617 kronor.
Årlig trädgårdsbesiktning har genomförts.
Byte av trädgårdsmöbler.
2 st gula spaljéer utbytta mot nya i impregnerat trä.
Montering granitbänkar Kirunagatan 30-32.
Dräneringsarbeten Abiskovägen 6.
Asfaltering ca 850 kvm samt linjemarkering p-platser.
Utbyte av torktumlare på Kirunagatan 46 och tvättmaskin på Abiskovägen 12.
Rensning av ventilationskanaler i låghusen har genomförts.
Avloppsrensning av vertikala stammar, grenledningar och vattenlås är genomfört i samtliga fastigheter.
5-års garantibesiktning fönsterbyte Kirunagatan 30, 32 samt 38-52
Nytt serviceavtal har tecknats med Mälardalens Brandservice avseende rökluckor.
Radonåtgärder: Utredning har visat att ventilationsförbättringar krävs.
Vindsnurra för förbättring av frånluft har därför monterats in på två lägenheter Abiskovägen 20.
Långtidsmätning genomförts med gott resultat.
Varselmärkning har monterats i höghusens trapphus.
Belysning med LED armatur har satts upp vid ingången till tvättstugorna Kirunagatan 46 och 56.
Räddningsvägarna vid Abiskovägen 6 och Kirunagatan 30 -32 har förbättrats.
Tre nr av infobladet har distribuerats.
Två välkomstmöten för nyinflyttade har hållits.
Information om styrelsearbete för intresserade medlemmar har genomförts tillsammans med valberedningen.
Tre lån hos Swedbank har villkorsändrats.
2 miljoner kr har överförts från klientmedelskontot hos ISS till sparkonton i Avanza Bank.
Den 18 september 2014 genomfördes fastighetsbesiktning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 46 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 434 st (440 st) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	14 904	14 844	14 591	14 052
Resultat efter finansiella poster	1 618	2 544	1 020	1 386
Soliditet (%)	37	35	31	30

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 234 552
årets vinst	1 617 785
	3 852 337
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 852 337
	3 852 337

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

Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 904 491	14 844 258
Övriga rörelseintäkter		29 764	30 990
Summa rörelseintäkter		14 934 255	14 875 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 945 782	-8 749 722
Övriga externa kostnader	5	-666 985	-580 257
Personalkostnader	6	-210 556	-228 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 857 877	-1 872 001
Summa rörelsekostnader		-12 681 200	-11 430 794
Rörelseresultat		2 253 055	3 444 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 778	135 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 048	-1 035 764
Summa finansiella poster		-635 270	-900 057
Resultat efter finansiella poster		1 617 785	2 544 397
Resultat före skatt		1 617 785	2 544 397
Årets resultat		1 617 785	2 544 397

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 414 293	36 062 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	645 284	855 338
Summa materiella anläggningstillgångar		35 059 577	36 917 454
Summa anläggningstillgångar		35 059 577	36 917 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		75 216	91 646
Övriga fordringar	9	6 078 456	4 998 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	405 116	566 315
Summa kortfristiga fordringar		6 558 788	5 656 023
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 616 352	11 544 638
Summa kassa och bank		13 616 352	11 544 638
Summa omsättningstillgångar		20 175 140	17 200 661
SUMMA TILLGÅNGAR		55 234 717	54 118 115

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	3 595 333	3 595 333
Reservfond		44 100	44 100
Yttre reparationsfond		12 816 752	12 063 752
Summa bundet eget kapital		16 456 185	15 703 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 234 552	443 155
Årets resultat		1 617 785	2 544 397
Summa fritt eget kapital		3 852 337	2 987 552
Summa eget kapital		20 308 522	18 690 737
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	32 586 127	32 747 688
Summa långfristiga skulder		32 586 127	32 747 688
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		161 552	158 315
Leverantörsskulder		532 326	429 828
Skatteskulder		31 652	41 414
Övriga skulder	14	0	11 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 614 538	2 038 859
Summa kortfristiga skulder		2 340 068	2 679 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 234 717	54 118 115
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		36 126 500	36 126 500
Pantbrev i eget förvar		8 326 300	8 326 300
Summa ställda säkerheter		44 452 800	44 452 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen enligt stämmobeslut. Omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Hysesintäkter lokaler	671 248	671 620
Hysesintäkter garage och p-platser	308 136	307 554
Hysesintäkter övriga	19 555	377
Årsavgifter bostäder	13 717 683	13 738 260
Årsavgifter lokaler	58 188	38 792
Kabel-TV / Internet	327 675	288 729
Hysesbortfall	-291 889	-290 166
Debiterade avgifter	93 895	89 092
Övriga ersättningar och intäkter	29 764	30 990
	14 934 255	14 875 248

Not 3 Underhållskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Löpande reparationer	563 590	708 995
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 273 617	260 506
	1 837 207	969 501

Not 4 Driftkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	765 532	786 500
Teknisk förvaltning	238 016	131 210
Besiktning / Serviceavtal	49 298	46 077
Yttre skötsel / Snöröjning	513 554	476 862
Fastighetsel	369 289	403 389
Uppvärmning	3 452 040	3 415 611
Vatten	391 086	404 353
Sophämtning	375 061	296 885
Fastighetsförsäkring	183 598	172 578
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 675
Avgälder, arrenden och avgifter	1 055 820	945 262
Kabel-TV / Internet	236 382	225 097
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	478 899	469 721
	8 108 575	7 780 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-09-01	2013-09-01
	-2015-08-31	-2014-08-31
Administration, kontor och övrigt	130 890	99 822
Revisionsarvode	30 250	30 250
Förvaltningsarvode	339 570	333 429
Övriga externa tjänster/kostnader	86 987	18 772
Övriga förbrukningsinventarier/material	79 287	97 984
	666 984	580 257

Not 6 Personalkostnader

	2014-09-01	2013-09-01
	-2015-08-31	-2014-08-31
Styrelse- och mötesarvoden	167 584	168 662
Löner till fastighetsskötare	10 080	13 112
Sociala avgifter	32 892	46 521
Övriga personalkostnader	0	519
	210 556	228 814

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 148 627	19 148 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	44 430 457	44 430 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 579 084	63 579 084
Ingående avskrivningar	-27 516 968	-25 869 145
Årets avskrivningar	-1 647 823	-1 647 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 164 791	-27 516 968
Utgående redovisat värde	34 414 293	36 062 116
Taxeringsvärden byggnader	158 588 000	158 588 000
Taxeringsvärden mark	80 424 000	80 424 000
	239 012 000	239 012 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Ingående avskrivningar	-816 845	-592 667
Årets avskrivningar	-210 054	-224 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 026 899	-816 845
Utgående redovisat värde	645 284	855 338

Not 9 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Avräkning skattekonto	4 125	4 102
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	6 074 331	4 993 960
	6 078 456	4 998 062

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 482	119 357
Upplupna ränteintäkter	45 265	79 257
Förutbetald kabel-TV	4 553	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 816	367 701
	405 116	566 315

Not 11 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	12 063 752	443 155	2 544 397
Årets reservering			2 026 000	-2 026 000	
Årets ianspråktagande			-1 273 000	1 273 000	
Disposition av föregående års resultat:				2 544 397	-2 544 397
Årets resultat					1 617 785
Belopp vid årets utgång	759 712	2 879 721	12 816 752	2 234 552	1 617 785

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-08-31	2014-08-31
Inbetalda insatser	759 712	759 712
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 835 621	2 835 621
	3 595 333	3 595 333

Not 13 Skulder till kreditinstitut

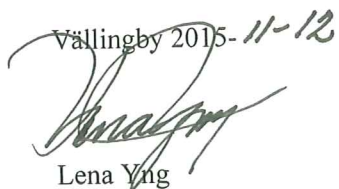
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-08-31	Lånebelopp 2014-08-31
Swedbank	0,799	Rörligt	9 745 466	9 776 134
Swedbank	1,670	2019-11-25	9 701 709	9 721 709
Swedbank	0,861	Rörligt	3 593 796	3 681 452
Swedbank	1,520	2016-11-25	9 706 708	9 726 708
			32 747 679	32 906 003
Kortfristig del av långfristig skuld			161 552	158 315

Not 14 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Källskatter	0	604
Avräkning panter	0	6 230
Avräkning överlåtelser	0	4 440
	0	11 274

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna räntekostnader	62 246	198 333
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 165 386	1 126 177
Upplupna vatten avgifter	0	17 162
Upplupna uppvärmningskostnader	111 037	223 690
Upplupna elavgifter	29 638	30 605
Upplupna renhållningsavgifter	9 369	46 172
Upplupna reparationer och underhåll	197 500	139 250
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 360	227 470
	1 614 536	2 038 859

Vällingby 2015-11-12

Lena Yng

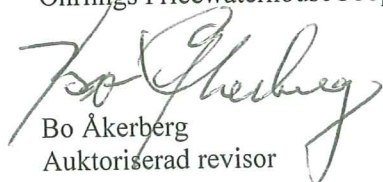

Torbjörn Friberg


Christer Lindholm


Stefan Liszt


Rasmus Hovmöller

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18 november 2015*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapprocken, org. nr 702002-1668

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapprocken för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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.

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 Kapprocken för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

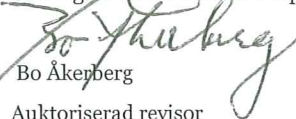
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 18 november 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bo Åkerberg

Auktoriserad revisor