

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Kapprocken

702002-1668



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapprocken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-10-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Kanslisilket 1, Kanslisilket 4, Kapprocken 1 och Pennkoppen 1. Föreningen har 357 bostadsrätter om totalt 22 560 kvm. Lokal- och garageyta enligt inlämnad fastighetsdeklaration 2 925 kvm.

Lägenhetsfördelning:

49 st	1 rum och kök
122 st	2 rum och kök
133 st	3 rum och kök
47 st	4 rum och kök
6 st	6 rum och kök

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lundsten	Ordförande
Helen Jonsson	Styrelseledamot
Per Anders Katrén	Styrelseledamot
Stefan Liszt	Styrelseledamot
Thomas Hallén	Styrelseledamot
Daniel Dahlin	Suppleant
Susanna Lundstedt	Suppleant
Markus Stoor	Suppleant

Valberedning

Hans Olofsson, sammankallande
Conny Malmstedt
Lena Yng

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Bo Åkerberg Revisor Sonora Revision AB
Per Andersson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04.
Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. Ändring av föreningens stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen upprättades 2023, uppdaterades 2024 och sträcker sig till 2072.

Avtal med leverantörer

Hissar	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Städning	Belles Golv & Städ AB
TV, bredband och telefoni	Ownit/Tele 2
Utemiljö, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	El & Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	Görans Mark & Trädgård AB
Elinstallationer	Stenmarks El & Hantverk AB
VVS-installationer	Västerorts VVS AB
Transporter/Avfall	BHS AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

24-02-01 Avgiftshöjning 4%.

Övriga uppgifter

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK (godkänd)
- Radonmätning i lägenheter
- Kontroll samtliga undercentraler med avseende på inställningar
- Inventering samtliga vinds- och källardörrar inför utbyte
- Upphandling ny fastighetsförsäkring med lägre självrisk
- Översyn samtliga yttertak
- Reparation trasiga stödmurar

- Förstudie Abiskovägen 6 inför fasadrenovering
- Förhandling tomträttsavgäld
- Lokalförädlingsprojekt Kirunagatan 52 under färdigställande
- Upprättande av förfrågningsunderlag för iordningställande av ny samlingslokal
- Renovering entreprenörs-/möteslokal Abiskovägen 22
- Upphandling entreprenör för ombyggnad av tom lokal Kirunagatan 34
- Uppdatering av hemsida, löpande
- Distribution infoblad, 10 stk utgåvor, till föreningens medlemmar
- Uppställning av behållare för grovsopor och elavfall, 2 tillfällen
- Uppdatering av bokningslistor för tvättstugor
- Omförhandling avtal med trädgårdsentreprenör
- Deltagande vid informationsmöte med Fastighetsägarna
- Separat träff mellan styrelsen och Fastighetsägarna
- Deltagande vid informationsmöte med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening
- Anordning av dräneringsränna vid Kirunagatan 30
- Byte av belysningsarmaturer i källare Kirunagatan 40 – 42
- Installation av pollarbelysning baksidan Kirunagatan 84
- Uppställning av betonghinder utanför Kirunagatan 30 & 32
- Byggnation av skärmar mellan uteplatser utanför marklägenheter Kirunagatan 52 & 84
- Anläggning av ny gräsmatta vid gavel Kirunagatan 52
- Nya orienteringstavlor vid områdesentréer
- Förbättring av skyltning avseende gatunummer

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 452 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 453 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse samt 3 upplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	16 325 283	15 313 984	15 096 572	14 934 212
Resultat efter fin. poster	-2 007 773	-2 266 017	-1 253 971	-1 145 283
Soliditet (%)	32	32	31	37
Yttre fond	24 213 804	22 729 323	21 961 148	20 871 594
Taxeringsvärde	391 294 000	391 294 000	391 294 000	307 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	616	611	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92			
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 869	1 909	1 958	1 634
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 655			
Sparande per kvm totalyta, kr	29			
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23		-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177		-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31		-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231		-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,46	2,74	0,79	0,82
Räntekänslighet (%)	2,77			

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage. Denna är beräknad på bostadsyta 22 560 kvm och lokalyta 2 925 kvm = 25 485 kvm för 2023/2024.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust
föreningen har ingen förlust

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	763 938	-	3 720	767 658
Upplåtelseavgifter	4 826 395	-	886 680	5 713 075
Fond, yttre underhåll	22 729 323	-	1 484 481	24 213 804
Balanserat resultat	-3 893 941	-2 266 017	-1 484 481	-7 644 440
Årets resultat	-2 266 017	2 266 017	-2 007 773	-2 007 773
Eget kapital	22 159 697	0	-1 117 373	21 042 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-7 644 440
Årets resultat	-2 007 773
Totalt	-9 652 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-9 652 213
	-9 652 213

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 325 278	15 313 989
Övriga rörelseintäkter	3	0	142 022
Summa rörelseintäkter		16 325 278	15 456 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 752 050	-12 883 269
Övriga externa kostnader	9	-846 392	-931 954
Personalkostnader	10	-551 481	-410 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 364 024	-2 364 024
Summa rörelsekostnader		-16 513 947	-16 589 800
RÖRELSERESULTAT		-188 668	-1 133 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 278	59 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 899 383	-1 191 851
Summa finansiella poster		-1 819 105	-1 132 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 007 773	-2 266 017
ÅRETS RESULTAT		-2 007 773	-2 266 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	61 053 512	63 417 536
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 053 512	63 417 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 053 512	63 417 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 157	34 372
Övriga fordringar	14	26 867	3 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	907 701	961 195
Summa kortfristiga fordringar		993 725	999 484
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 014 757	4 394 595
Summa kassa och bank		4 014 757	4 394 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 008 483	5 394 080
SUMMA TILLGÅNGAR		66 061 995	68 811 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 480 733	5 590 333
Fond för yttre underhåll		24 213 804	22 729 323
Summa bundet eget kapital		30 694 537	28 319 656
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 644 440	-3 893 941
Årets resultat		-2 007 773	-2 266 017
Summa ansamlad förlust		-9 652 213	-6 159 959
SUMMA EGET KAPITAL		21 042 324	22 159 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	42 176 117
Summa långfristiga skulder		0	42 176 117
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 166 117	891 836
Leverantörsskulder		928 040	1 678 332
Skatteskulder		49 053	72 692
Övriga kortfristiga skulder		30 639	28 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 845 823	1 804 713
Summa kortfristiga skulder		45 019 671	4 475 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 061 995	68 811 616

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-188 668	-1 133 790
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 364 024	2 364 024
	2 175 356	1 230 234
Erhållen ränta	70 676	15 672
Erlagd ränta	-1 919 193	-1 156 906
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 839	89 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 361	56 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-710 602	-1 474 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-368 402	-1 329 100
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	890 400	1 995 000
Amortering av lån	-901 836	-891 836
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 436	1 103 164
ÅRETS KASSAFLÖDE	-379 838	-225 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 394 595	4 620 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 014 757	4 394 595

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapprocken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,37 - 5,06 %
Om- och tillbyggnad	2 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	15 023 835	13 953 982
Övriga årsavgifter	0	-59 945
Hysesintäkter, lokaler	429 293	437 385
Hysesintäkter garage och p-platser	734 572	737 475
Övriga intäkter	63 011	149 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	74 567	95 572
Summa	16 325 278	15 313 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	0	7 496
Elstöd	0	134 526
Summa	0	142 022

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	883 500	566 488
Städning	425 058	421 650
Besiktning och service	56 581	70 701
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	435 832	0
Trädgårdsarbete	690 690	538 887
Snöskottning	238 982	225 688
Summa	2 730 643	1 823 414

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	470 918	977 375
Summa	470 918	977 375

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	385 519	1 101 825
Summa	385 519	1 101 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	582 758	712 081
Uppvärmning	4 522 043	4 014 187
Vatten	779 817	663 228
Sophämtning	340 245	292 152
Summa	6 224 863	5 681 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	441 016	416 720
Självrisker	171 900	3 393
Tomträttsavgälder	1 303 416	1 258 600
Kabel-TV	340 336	330 084
Arvode teknisk förvaltning	0	621 120
Fastighetsskatt/avgift	683 440	669 090
Summa	2 940 108	3 299 007

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	76 085	89 383
Övriga förvaltningskostnader	184 045	256 036
Juridiska kostnader	19 250	0
Revisionsarvoden	30 187	30 000
Ekonomisk förvaltning	360 810	351 638
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	74 567	95 572
Övriga externa tjänster	101 449	109 326
Summa	846 392	931 954

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	232 516	222 297
Löner	197 995	97 230
Sociala avgifter	120 970	91 026
Summa	551 481	410 553

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 899 188	1 191 827
Övriga räntekostnader	195	24
Summa	1 899 383	1 191 851

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 602 874	105 602 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 602 874	105 602 874
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 185 338	-39 821 314
Årets avskrivning	-2 364 024	-2 364 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 549 362	-42 185 338
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 053 512	63 417 536
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	258 400 000	258 400 000
Taxeringsvärde mark	132 894 000	132 894 000
Summa	391 294 000	391 294 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 672 183	1 672 183
Utgående anskaffningsvärde	1 672 183	1 672 183
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 672 183	-1 672 183
Utgående avskrivning	-1 672 183	-1 672 183
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	17 006	327
Övriga fordringar	9 861	3 590
Summa	26 867	3 917

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 124	139 088
El	0	2 029
Försäkringspremier	272 954	304 540
Kabel-TV	22 554	22 554
Tomträtt	509 166	419 532
Förvaltning	30 350	29 501
Inkomsträntor	53 553	43 951
Summa	907 701	961 195

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Swedbank	2024-10-28	4,23 %	9 458 942	9 490 778
Swedbank	2024-10-28	4,23 %	2 906 258	2 976 258
Swedbank	2024-11-28	3,95 %	9 446 708	9 496 708
Swedbank	2024-11-28	3,95 %	9 141 709	9 241 709
Swedbank	2024-11-28	3,95 %	11 212 500	11 862 500
Summa			42 166 117	43 067 953
Varav kortfristig del			42 166 117	891 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 706 937 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
El	35 130	35 691
Uppvärmning	176 308	163 567
Kabel-TV	11 836	11 170
Utgiftsräntor	59 183	78 993
Vatten	92 375	115 437
Löner	12 250	0
Uppl kostn renhållningsavg	52 000	43 110
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 472	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 373 033	1 326 509
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 845 823	1 804 713

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	44 694 800	44 694 800

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Thomas Lundsten
Ordförande

Helen Jonsson
Styrelseledamot

Per Anders Katrén
Styrelseledamot

Stefan Liszt
Styrelseledamot

Thomas Hallén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Bo Ingemar Åkerberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.11.2024 09:54

SENT BY OWNER:
Maria Andrén • 21.11.2024 08:04

DOCUMENT ID:
HJgKPoL3zke

ENVELOPE ID:
HJtDjU3Gke-HJgKPoL3zke

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023-2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS LUNDSTEN thomaslundsten@yahoo.se	Signed Authenticated	21.11.2024 08:08 21.11.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.82.157
2. Per Anders Katrén anders@katren.se	Signed Authenticated	21.11.2024 08:08 21.11.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.18.28
3. HELEN JONSSON helen.jonsson65@gmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 08:24 21.11.2024 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.67.245
4. STEFAN LISZT stefanliszt@hotmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 09:03 21.11.2024 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.97.218
5. THOMAS HALLÉN Thomas_hallen@hotmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 09:49 21.11.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.97.43
6. BO INGEMAR ÅKERBERG bo.akerberg@sonora.se	Signed Authenticated	21.11.2024 09:54 21.11.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapprocken

Org.nr 702002-1668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapprocken för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kapprocken för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.11.2024 10:13

SENT BY OWNER:
Maria Andrén • 21.11.2024 10:08

DOCUMENT ID:
rkzouunfkl

ENVELOPE ID:
ByZoduhf1l-rkzouunfkl

DOCUMENT NAME:
2023 24 Brf Kapprocken Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO INGEMAR ÅKERBERG	 Signed	21.11.2024 10:13	eID	Swedish BankID
bo.akerberg@sonora.se	Authenticated	21.11.2024 10:12	Low	IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed