

Årsredovisning 2020/2021

BRF KAPPROCKEN

702002-1668



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAPPROCKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 kommer 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.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1949-10-19. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Kanslisilket 1, Kanslisilket 4, Kapprocken 1 och Pennkoppen 1. Föreningen har 352 bostadsrätter om totalt 22 455 kvm och 17 lokaler om 902 kvm. Dessutom finns 56 garage och 86 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|--------|------------------|
| 39 st | 1 rum och kokvrå |
| 5 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Osséen försäkringsförmedling.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|------------|
| Thomas Lundsten | Ordförande |
| Thomas Hallén | Ledamot |
| Helen Jonsson | Ledamot |
| Anders Katrén | Ledamot |
| Stefan Liszt | Ledamot |
| Markus Stoor | Suppleant |
| Kristin Blomberg | Suppleant |

Valberedning

Barbro Ek, Conny Malmstedt och Lena Yng.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

| | | |
|---------------|----------------------|--------|
| Bo Åkerberg | Auktoriserad revisor | Sonora |
| Per Andersson | Revisor | Sonora |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-01-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

| | |
|---|---------------------------|
| Städning | Belles städ |
| Utemiljö, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | Spetsudden |
| Hissar | Stockholm Hiss & Elteknik |
| TV, bredband och telefoni | Tele 2 |
| TV, bredband och telefoni | Ownit |
| Sophantering | PreZero |
| Sophantering | Stockholm Vatten |
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | Simpleko |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hissmodernisering Abiskovägen 6
- Upphandling och projektstart av hissmodernisering Kirunagatan 30-32. Avslut under verksamhetsåret 2021-2022
- Fortsatt armaturbyte i trapphus och allmänna utrymmen
- Bygglov för lokalförädlingsprojekt erhållet, upphandling av exploatör
- Utredning av grundförhållanden har fortsatt
- Ny styrelselokal inredd
- Utredning om övernattningslägenhet
- Fortsatt utredning om laddstolpar inkl. intresseanmälan
- Tecknat ramavtal för markiser
- Fortsättning av stamrenoveringsprojekt
- Förråds- och lokalinventering slutförd
- Villkorsändring av garage- och parkeringsplatsavtal
- Villkorsändring av förrådsavtal påbörjat
- Utökad trappstädning/desinfektion med anledning av pandemin
- Åtgärd av slukhål, K 30-32
- Ändring av avfallslösning
- Stängning av grovsoprum
- Besiktning av fasader A 6 samt K 30-32
- Digitalisering av underhållsplan
- Upprustning av mark
- Besiktning av lekplatser
- Utredning om tvättstugor i K 30-32
- Utredning om bergvärme
- Framtagning förslag för trädvårdsplan
- Upphandling av nytt system för elektroniskt skalskydd påbörjat
- Iordningsställande av ritningsarkiv
- Oljning av vindskydd i utemiljö
- Linjering av parkeringsplatser (delvis)
- Utredning om frånluftsåtervinning
- Utredning sprickbildning i källarplan
- Inventering/upphandling låssystem

- Optimering av sekundärvarmesystem
- Löpande uppföljning av förbrukningsstatistik, fjärrvärme
- Förhandling av fastighetsförsäkring
- Omförhandling avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Nya buskar Abiskovägen A.12-A.30
- Nedtagning av skadade träd
- Föryngningsbeskärning av träd
- Fällt träd på parkeringen K.34
- Cykelrensning utförd
- Iordningsställande av matavfallsåtervinning
- Anordnat med container för grovavfall och mindre elavfall
- Uppsägning serviceavtal för hissar (garantiskötsel i fem år)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 448 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 42. Det har under året skett 36 överlåtelser. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar.

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

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 476 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 uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 14 934 212 | 14 966 662 | 15 038 507 | 14 968 791 | 14 962 014 |
| Resultat efter fin. poster | -1 145 283 | -826 306 | 1 787 214 | 1 370 984 | 816 567 |
| Soliditet, % | 37 | 42 | 43 | 39 | 39 |
| Yttre fond | 20 871 594 | 20 039 278 | 19 216 108 | 17 216 108 | 15 403 692 |
| Taxeringsvärde | 307 200 000 | 307 200 000 | 307 200 000 | 264 612 000 | 264 612 000 |
| Bostadsyta, kvm | 22 455 | 22 455 | 22 455 | 22 455 | 22 455 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 611 | 611 | 611 | 611 | 611 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 1 634 | 1 422 | 1 430 | 1 437 | 1 444 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,82 | 1,00 | 1,13 | 1,01 | 1,03 |
| Belåningsgrad, % | 87,51 | 72,97 | 109,00 | 108,70 | 103,80 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2020-08-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-08-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 759 712 | - | - | 759 712 |
| Upplåtelseavgifter | 2 835 621 | - | - | 2 835 621 |
| Fond, yttre underhåll | 20 039 278 | - | 832 316 | 20 871 594 |
| Balanserat resultat | 2 021 663 | -826 306 | -832 316 | 363 041 |
| Årets resultat | -826 306 | 826 306 | -1 145 283 | -1 145 283 |
| Eget kapital | 24 829 968 | 0 | -1 145 283 | 23 684 686 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 363 041 |
| Årets resultat | -1 145 283 |
| Totalt | <u>-782 241</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Balanseras i ny räkning | -782 241 |
| | <u><u>-782 241</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-09-01 - 2021-08-31 | 2019-09-01 - 2020-08-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 14 797 025 | 14 966 662 |
| Rörelseintäkter | | 289 088 | 861 195 |
| Summa rörelseintäkter | | 15 086 113 | 15 827 857 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-4 | -12 882 985 | -12 788 199 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -857 068 | -831 783 |
| Personalkostnader | 6 | -306 880 | -317 265 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 902 742 | -1 902 743 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -499 184 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 949 674 | -16 339 174 |
| RÖRELSERESULTAT | | -863 561 | -511 317 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 923 | 5 397 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -282 644 | -320 385 |
| Summa finansiella poster | | -281 721 | -314 988 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 145 283 | -826 305 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 145 283 | -826 305 |

Balansräkning

| | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 7 | 41 936 313 | 43 756 858 |
| Maskiner och inventarier | 8 | 0 | 82 197 |
| Pågående projekt | 9 | 16 962 900 | 8 375 365 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 58 899 213 | 52 214 420 |
| | | | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 58 899 213 | 52 214 420 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 107 672 | 90 755 |
| Övriga fordringar | 10 | 5 136 | 1 506 853 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 916 819 | 982 567 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 029 627 | 2 580 175 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 463 384 | 4 517 503 |
| Summa kassa och bank | | 3 463 384 | 4 517 503 |
| | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 493 011 | 7 097 679 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 63 392 224 | 59 312 099 |

Balansräkning

| | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 595 333 | 3 595 333 |
| Fond för yttre underhåll | | 20 871 594 | 20 039 278 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 466 927 | 23 634 611 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 363 041 | 2 021 663 |
| Årets resultat | | -1 145 283 | -826 306 |
| Summa fritt eget kapital | | -782 241 | 1 195 357 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 684 686 | 24 829 968 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12-13 | 36 474 789 | 31 706 625 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 474 789 | 31 706 625 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 221 836 | 221 836 |
| Leverantörsskulder | | 1 299 173 | 898 460 |
| Skatteskulder | | 50 218 | 48 847 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 4 312 | 5 718 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 1 657 211 | 1 600 644 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 232 749 | 2 775 505 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 63 392 224 | 59 312 098 |

Kassaflödesanalys

| | 2020-09-01 - 2021-08-31 | 2019-09-01 - 2020-08-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 6 023 742 | 11 578 030 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 145 283 | -826 305 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 499 184 |
| Årets avskrivningar | 1 902 743 | 1 902 743 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 757 460 | 1 575 622 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 44 310 | -28 745 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 457 243 | 9 574 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 1 259 013 | 1 556 451 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -8 587 535 | -6 929 488 |
| Kassaflöde från investeringar | -8 587 535 | -6 929 488 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 4 768 164 | -181 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 4 768 164 | -181 250 |
| Årets kassaflöde | -2 560 358 | -5 554 287 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 463 384 | 6 023 742 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kapprocken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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.

Stomme, grund 0,83 %

Stammar, värme 2%

El 2,5 %

Fasad 2%

Fönster 2%

Yttertak 2,5 %

Ventilation 4%

Transport (hiss) 4%

Inre UH 0,83 %

Styr & övervak 6,7%

Rest 2%

Om- och tillbyggnader före 2014 10-40 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5-10 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

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

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 20,6 %.

Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringsersättning | 110 355 | 768 519 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 616 672 | 460 551 |
| Hysesintäkter, bostäder | 250 | 0 |
| Hysesintäkter, lokaler | 456 842 | 705 318 |
| Intäktsreduktion | -119 847 | -321 139 |
| Årsavgifter, bostäder | 13 719 564 | 13 719 564 |
| Årsavgifter, lokaler | 58 188 | 58 188 |
| Övriga intäkter | 261 051 | 468 482 |
| Övriga årsavgifter | -16 962 | -31 626 |
| Summa | 15 086 113 | 15 827 857 |

| Not 3, Underhållskostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande reparationer | 1 636 737 | 1 291 938 |
| Planerat underhåll | 1 167 684 | 1 176 830 |
| Summa | 2 804 421 | 2 468 768 |

| Not 4, Driftskostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvode teknisk förvaltning | 663 433 | 626 223 |
| Besiktning och service | 85 666 | 160 766 |
| Fastighetsel | 432 592 | 354 714 |
| Fastighetsförsäkringar | 375 763 | 417 117 |
| Fastighetsskatt | 594 109 | 583 579 |
| Fastighetsskötsel | 453 000 | 462 938 |
| Grovsopor | 117 732 | 153 854 |
| Kabel-tv/bredband | 324 505 | 280 219 |
| Självrisk | 91 347 | 802 409 |
| Snöskottning | 161 195 | 68 245 |
| Sophämtning | 277 094 | 270 508 |
| Städning | 488 988 | 454 288 |
| Tomträttsavgäld | 1 258 604 | 1 258 603 |
| Trädgårdsarbete | 671 177 | 499 769 |
| Uppvärmning | 3 614 300 | 3 440 928 |
| Vatten | 469 061 | 485 271 |
| Summa | 10 078 564 | 10 319 431 |

| Not 5, Övriga externa kostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|------------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial | 156 045 | 126 062 |
| Förvaltningsarvode | 341 347 | 381 240 |
| Konsultkostnader | 0 | 10 000 |
| Revisionsarvoden | 30 000 | 30 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 329 676 | 284 231 |
| Summa | 857 068 | 831 783 |

| Not 6, Personalkostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lön övrigt | 45 450 | 47 450 |
| Sociala avgifter | 72 553 | 74 883 |
| Styrelse- och mötesarvoden | 188 877 | 194 932 |
| Summa | 306 880 | 317 265 |

| Not 7, Byggnad och mark | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 34 595 540 | 19 148 627 |
| Ingående anskaffningsvärde ombyggnad | 45 654 909 | 45 654 909 |
| Utrangering | 0 | -1 158 175 |
| Nyanskaffningar | 0 | 16 605 088 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>80 250 449</u> | <u>80 250 449</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -36 493 591 | -35 332 035 |
| Årets avskrivning | -1 820 545 | -1 820 547 |
| Avskrivning justering utrangering | 0 | 658 991 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-38 314 136</u> | <u>-36 493 591</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>41 936 313</u> | <u>43 756 858</u> |

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 193 306 000 | 193 306 000 |
| Taxeringsvärde mark | 113 894 000 | 113 894 000 |
| Summa | 307 200 000 | 307 200 000 |

| Not 8, Maskiner och inventarier | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 672 183 | 1 672 183 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>1 672 183</u> | <u>1 672 183</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 589 986 | -1 507 790 |
| Avskrivningar | -82 197 | -82 196 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-1 672 183</u> | <u>-1 589 986</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>0</u></u> | <u><u>82 197</u></u> |
| Not 9, Pågående projekt | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Pågående stam- och hissrenovering | 16 962 900 | 8 375 365 |
| Summa | 16 962 900 | 8 375 365 |
| Not 10, Övriga fordringar | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Avräkning klientmedel | 0 | 1 506 239 |
| Skattekonto | 614 | 614 |
| Övriga fordringar | 4 522 | 0 |
| Summa | 5 136 | 1 506 853 |
| Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Försäkringspremier | 248 804 | 0 |
| Förvaltning | 28 125 | 31 972 |
| Kabel-TV | 22 050 | 0 |
| Tomträtt | 419 532 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 4 027 | 950 595 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 194 281 | 0 |
| Summa | 916 819 | 982 567 |

| Not 12, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | |
|-------------------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Swedbank | 2020-10-28 | 0,79 % | 9 554 450 | 9 586 286 |
| Swedbank | 2021-10-25 | 0,92 % | 3 098 758 | 3 168 758 |
| Swedbank | 2023-11-24 | 0,77 % | 9 576 708 | 9 606 708 |
| Swedbank | 2021-11-25 | 0,95 % | 9 466 709 | 9 566 709 |
| Swedbank | 2022-04-28 | 0,64 % | 5 000 000 | 0 |
| Summa | | | 36 696 625 | 31 928 461 |

Varav kortfristig del 221 836 221 836

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| Not 13, Ställda säkerheter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 44 452 800 | 44 452 800 |
| Summa | 44 452 800 | 44 452 800 |

| Not 14, Övriga skulder | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|--------------|--------------|
| Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem | 4 322 | 5 718 |
| Lagstadg soc avg lönesk | -10 | 0 |
| Summa | 4 312 | 5 718 |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 30 000 | 30 000 |
| El | 42 691 | 31 451 |
| Fastighetsskötsel | 37 750 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 244 875 | 1 212 545 |
| Kabel-TV | 9 772 | 0 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 0 | 20 913 |
| Upplupna reparationer och underhållskostnader | 0 | 14 537 |
| Uppvärmning | 0 | 143 639 |
| Utgiftsräntor | 49 890 | 51 424 |
| Vatten | 84 414 | 80 318 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 157 819 | 15 817 |
| Summa | 1 657 211 | 1 600 644 |

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Inget att rapportera.

Vällingby, 2021 - 11 - 10

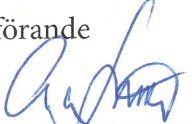
Ort och datum




Thomas Lundsten
Ordförande



Helen Jonsson



Stefan Liszt

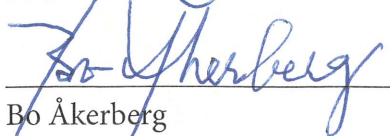


Anders Katrén



Thomas Hallén

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 11



Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

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 2020-09-01 – 2021-08-31.

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 2021 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 fel.

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 fel 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 fel, 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. Risker 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, förfälskning, 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 2020-09-01 – 2021-08-31 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 revisionssed 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:

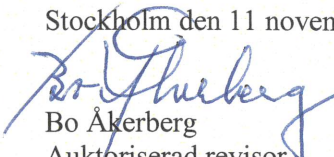
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 11 november 2021


Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor