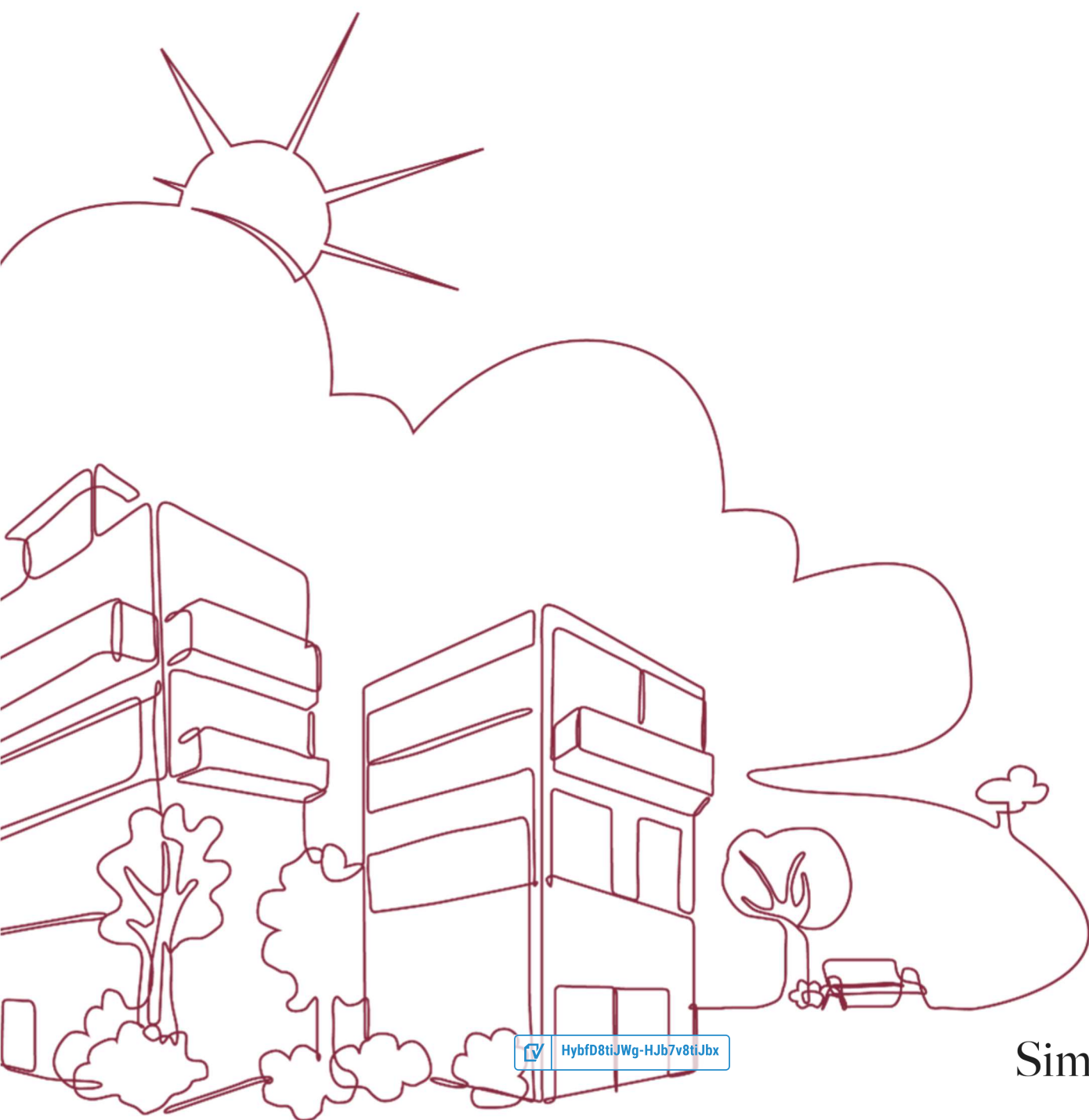


Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Kapprocken

702002-1668



 HybfD8tiJWg-HJb7v8tiJbx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapprocken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 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.

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 360 bostadsrätter om totalt 22 651 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 är upplåten med tomträtt.

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
Susanna Lundstedt	Styrelseledamot
Thomas Hallén	Styrelseledamot
Anna Bjuvenmark	Suppleant
Malin Fagerholm	Suppleant

Valberedning

Hans Olofsson, sammankallande.
Conny Malmstedt
Ulf Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Bo
Åkerberg Revisor Sonora Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024-11-01 Avgiftshöjning 8%.

Övriga uppgifter

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK (godkänd)
- Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA (uppdatering)
- Löpande radonmätning i lägenheter samt åtgärder
- Kontroll av samtliga undercentraler med avseende på inställningar
- Föryngring av buskplantering Abiskov 6 i samband med fasadrenovering
- Upphandling av ny fastighetsförsäkring med lägre självrisk

- Översyn samtliga tak
- Besiktning av rökluckor, samtliga uppgångar
- Installation av belysningspollare 2stk vid Kirunag 84
- Aktivering av postboxar Kirunag 52
- Nyanläggning av 4stk p-platser vid Kirunag 34
- Omförhandling av bredbandsavtal, höjning till 1000/1000 Mb/s
- Färdigställning av renovering utav lokal Abiskov 22
- Färdigställning av uthyrningslokal 90kvm Kirunag 34
- Hyresavtal tecknat på 10 år med hyresgäst för uthyrningslokal Kirunag 34
- Löpande underhåll av tvättstugeutrustningar
- Avtal tecknat med Svenska störningsjouren AB
- Förstudie för utbyte av låssystem
- Nytt, förmånligare elavtal för fastighetsel tecknat med Vattenfall
- Byte till belysningsarmaturer med rörelsesensorer på vindar Abiskov 6 och Kirunag 30 & 32
- Byte av källar-och vindsdörrar i hela föreningen, 112stk dörrar
- Påbörjad fasadrenovering Abiskov 6
- Påbörjad stamspolning av hela föreningen
- Uppställning av återbrukshyllor på prov i gamla mangelrummet tvättstugan Kirunag 54
- Demontering och bortforsling utdömda stenmanglar tvättstugor Abiskov 12, Kirunag 46 & 54
- Besiktning av balkonggolv Abiskov 6
- Byte av ventiler i undercentral Kirunag 64
- Löpande uppdatering av hemsidan
- Distribution av 8stk Infoblad till föreningens medlemmar
- Anordnande av 2stk containerhelger med behållare för grovsopor och elavfall
- Omförhandling av avtal med trädgårdsentreprenör
- Deltagande vid 4stk medlemsmöten med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening
- Installation utav avrinningsränna samt stenkista vid Kirunag 30
- Montering av nya farthinder vid Kirunag 30 & 32

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 451 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 461 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025 = 588 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	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	17 628 407	16 325 283	15 313 984	15 096 572
Resultat efter fin. poster	-389 080	-2 007 773	-2 266 017	-1 253 971
Soliditet (%)	25	32	32	31
Yttre fond	23 674 782	24 213 804	22 729 323	21 961 148
Taxeringsvärde	396 083 000	391 294 000	391 294 000	391 294 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	723	666	616	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	92		
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 155	1 869	1 909	1 958
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 909	1 655		
Sparande / kvm totalyta, kr	98	29		
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	23		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	177		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	31		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	231		
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	4,46		
Räntekänslighet (%)	2,99	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 (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	767 658	-	-	767 658
Upplåtelseavgifter	5 713 075	-	-	5 713 075
Fond, yttre underhåll	24 213 804	-	-539 022	23 674 782
Balanserat resultat	-7 644 440	-2 007 773	539 022	-9 113 191
Årets resultat	-2 007 773	2 007 773	-389 080	-389 080
Eget kapital	21 042 324	0	-389 080	20 653 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 113 191
Årets resultat	-389 080
Totalt	-9 502 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-453 797
Balanseras i ny räkning	-9 048 475
	-9 502 272

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 628 407	16 325 278
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	0
Summa rörelseintäkter		17 629 907	16 325 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-12 698 491	-12 752 050
Övriga externa kostnader	9	-790 356	-846 392
Personalkostnader	10	-721 026	-551 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 438 330	-2 364 024
Summa rörelsekostnader		-16 648 204	-16 513 947
RÖRELSERESULTAT		981 704	-188 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 542	80 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 389 326	-1 899 383
Summa finansiella poster		-1 370 784	-1 819 105
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 080	-2 007 773
ÅRETS RESULTAT		-389 080	-2 007 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	61 800 407	61 053 512
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	5 288 207	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 088 614	61 053 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 088 614	61 053 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 763	59 157
Övriga fordringar	15	1 750	26 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	935 663	907 701
Summa kortfristiga fordringar		1 011 176	993 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 122 748	4 014 757
Summa kassa och bank		5 122 748	4 014 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 133 924	5 008 483
SUMMA TILLGÅNGAR		73 222 538	66 061 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 480 733	6 480 733
Fond för yttre underhåll		23 674 782	24 213 804
Summa bundet eget kapital		30 155 515	30 694 537
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 113 191	-7 644 440
Årets resultat		-389 080	-2 007 773
Summa ansamlad förlust		-9 502 272	-9 652 213
SUMMA EGET KAPITAL		20 653 243	21 042 324
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48 814 548	42 166 117
Leverantörsskulder		1 560 221	928 040
Skatteskulder		131 635	49 053
Övriga kortfristiga skulder		38 626	30 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 024 265	1 845 823
Summa kortfristiga skulder		52 569 295	45 019 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 222 538	66 061 995

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	981 704	-188 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 438 330	2 364 024
	3 420 034	2 175 356
Erhållen ränta	70 783	70 676
Erlagd ränta	-1 394 723	-1 919 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 096 094	326 839
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 692	15 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	906 589	-710 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 932 992	-368 402
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 247 928	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 225 504	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 473 432	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	890 400
Upptagna lån	7 642 592	0
Amortering av lån	-994 161	-901 836
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 648 431	-11 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 107 991	-379 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 014 757	4 394 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 122 748	4 014 757

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 till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	16 374 231	15 023 835
Övriga årsavgifter	-91 908	0
Hysesintäkter, lokaler	452 993	429 293
Hysesintäkter, p-platser	740 220	734 572
Övriga intäkter	86 888	63 011
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	65 983	74 567
Summa	17 628 407	16 325 278

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	1 500	0
Summa	1 500	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	1 500	0
Fastighetsskötsel	892 748	883 500
Larm och bevakning	66 616	0
Städning	427 200	425 058
Besiktning och service	85 764	56 581
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 705	435 832
Trädgårdsarbete	683 599	690 690
Snöskottning	177 339	238 982
Summa	2 355 471	2 730 643

NOT 5, REPARATIONER	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	490 580	470 918
Summa	490 580	470 918

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	181 439	385 519
Planerat underhåll hantverkslokal Abiskovägen	272 358	0
Summa	453 797	385 519

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	567 170	582 758
Uppvärmning	4 408 058	4 522 043
Vatten	969 723	779 817
Sophämtning	357 340	340 245
Summa	6 302 291	6 224 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	414 994	441 016
Självrisker	0	171 900
Tomträttsavgälder	1 542 800	1 303 416
Kabel-TV	332 260	340 336
Fastighetsskatt	806 298	683 440
Summa	3 096 352	2 940 108

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	36 346	76 085
Övriga förvaltningskostnader	219 475	184 045
Juridiska kostnader	5 750	19 250
Revisionsarvoden	31 125	30 187
Ekonomisk förvaltning	371 321	360 810
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	76 838	74 567
Övriga externa tjänster	49 502	101 449
Summa	790 356	846 392

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	234 863	232 516
Löner, arbetare	314 870	197 995
Sociala avgifter	171 293	120 970
Summa	721 026	551 481

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 388 373	1 899 188
Övriga räntekostnader	953	195
Summa	1 389 326	1 899 383

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 602 874	105 602 874
Anskaffningar	3 185 225	0
Uttrangering	-1 225 504	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 562 595	105 602 874
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 549 362	-42 185 338
Årets avskrivning	-2 438 330	-2 364 024
Årets uttrangering	1 225 504	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 762 188	-44 549 362
Utgående restvärde enligt plan	61 800 407	61 053 512
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	281 800 000	258 400 000
Taxeringsvärde mark	114 283 000	132 894 000
Summa	396 083 000	391 294 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 672 183	1 672 183
Utgående anskaffningsvärde	1 672 183	1 672 183
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 672 183	-1 672 183
Utgående avskrivning	-1 672 183	-1 672 183
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	5 288 207	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	5 288 207	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 510	17 006
Övriga fordringar	240	9 861
Summa	1 750	26 867

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 145	19 124
Försäkringspremier	284 079	272 954
Kabel-TV	21 122	22 554
Tomträtt	539 766	509 166
Förvaltning	31 239	30 350
Inkomsträntor	1 312	53 553
Summa	935 663	907 701

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Swedbank	2025-10-28	2,89 %	9 427 106	9 458 942
Swedbank			0	2 906 258
Swedbank	2025-11-28	2,79 %	9 406 708	9 446 708
Swedbank	2025-11-28	2,79 %	9 041 709	9 141 709
Swedbank	2025-11-28	2,79 %	10 562 500	11 212 500
Swedbank	2025-10-28	2,62 %	10 376 525	0
Summa			48 814 548	42 166 117
Varav kortfristig del			48 814 548	42 166 117

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 186 543 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 799	236
El	42 339	35 130
Uppvärmning	164 269	176 308
Kabel-TV	12 260	11 836
Utgiftsräntor	53 786	59 183
Vatten	166 604	92 375
Löner	0	12 250
Uppl kostn renhållningsavg	56 000	52 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 472
Förutbetalda avgifter/hyror	1 482 208	1 373 033
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	2 024 265	1 845 823

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	49 694 800	44 694 800

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Helen Jonsson
Styrelseledamot

Per Anders Katrén
Styrelseledamot

Susanna Lundstedt
Styrelseledamot

Thomas Hallén
Styrelseledamot

Thomas Lundsten
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.11.2025 14:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.11.2025 15:46

DOCUMENT ID:

HJb7v8tiJbx

ENVELOPE ID:

HybfD8tiJWg-HJb7v8tiJbx

DOCUMENT NAME:

Brf Kapprocken, 702002-1668 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

aeb2ede532c9ef9565ec4329d44eb5d3631e20da4614d7
dd806ce6ff7acb5a09b15cceaee911e4b729c3e63ae797
8ec84b3c62af181a81ee13445f89a9359807

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Katrén anders@katren.se	 Signed Authenticated	07.11.2025 15:47 07.11.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7a3:adfa::4a1a:81df
2. THOMAS HALLÉN thomas_hallen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.11.2025 16:01 07.11.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.97.43
3. THOMAS LUNDSTEN thomaslundsten@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.11.2025 16:05 07.11.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.97.233
4. EVA SUSANNA AGNETA LUNDSTEDT susanna.lundstedt@outlook.com	 Signed Authenticated	07.11.2025 17:40 07.11.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.97.55
5. HELEN JONSSON helen.jonsson65@gmail.com	 Signed Authenticated	08.11.2025 11:05 08.11.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.23.154
6. BO INGEMAR ÅKERBERG bo.akerberg@sonora.se	 Signed Authenticated	09.11.2025 14:56 09.11.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 4.225.202.232

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

Attachments

No attachments related to this 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 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. 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, 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 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.11.2025 14:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.11.2025 15:46

DOCUMENT ID:

rymvLtsy-l

ENVELOPE ID:

rJfDUKskbg-rymvLtsy-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 25 för Brf Kapprocken.pdf
3 pages

SHA-512:

027e3ecc915fdcee0c95047100777d4aedbb04de47a456
10fce72546a574427ed321d4cdab64d6eb29c5f4507988
08fce161888c3320db7823f00ee4628cd8e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO INGEMAR ÅKERBERG	Signed	09.11.2025 14:58	eID	Swedish BankID
bo.akerberg@sonora.se	Authenticated	09.11.2025 14:57	Low	IP: 4.225.202.232

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAeS
sealed