

# Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

Brf Kapprocken

Org nr 702002-1668

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-09.

Föreningens fastighet, Kanslisilket 1, Kanslisilket 4, Kapprocken 1 och Pennkoppen 1 bebyggdes 1954-1955.

På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 352 lägenheter och 17 lokaler, varav 14 lokaler är hyresrätter.

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

Total bostadsyta: 22 455 kvm    Total lokalyta: 902 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

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 22 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-12-05 bestått av:

Ordinarie	Lena Yng Torbjörn Friberg Christer Lindholm Helen Jonsson Stefan Liszt	Ordf.
Suppleanter	Thomas Hallén Anders Katrén	
Revisorer		
Ordinarie	Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor Sonora Revision AB
Suppleant	Per Andersson	
Valberedning	Barbro Ek Lynn Dahlström Conny R Malmstedt	

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Claes Göran Gunnarsson och Nytorget Fastigheter AB.

Excelencia	= städning
JE Mark	= utemiljö
ManKan Hiss AB	= hissar
ComHem	= TV, bredband och telefoni
Ownit	= TV, bredband och telefoni
Suez	= sophantering
Stockholm Vatten	= sophantering
RL Johansson El & Fastighetsservice	= fastighetsskötsel

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

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Två informationsmöten har hållits för nyinflyttade

Styrelsen har deltagit vid informationsmöte anordnat av valberedningen för intresserade medlemmar gällande styrelsearbete.

Representant från styrelsen har deltagit i ett möte med Trafikverket angående Förbifart Stockholm, bevakning fortlöper.

Fyra nummer av infobladet har getts ut under året.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har slutförts.

Den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts 30 augusti 2017.

Årlig trädgårdsbesiktning har genomförts liksom värstädning av yttre och inre gemensamhetsytor.

Radonmätning har gjorts i ett antal låghus med godkänt resultat.

Möte med stadsdelsförvaltningen angående rensning av sly på kommunens mark mellan Abiskovägen och Kirunagatan.

Upphandling av teknisk förvaltare.

Fasadrenovering har påbörjats under verksamhetsåret och väntas vara klart under slutet av 2018.

5 expansionskärl till värmesystemet har bytts ut.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 146 016 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 859 952 kronor, varav 428 875 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 2 798 393 kronor har aktiverats vilket innebär att 1 061 559 kronor har belastat resultatet.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 43 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets början 434 medlemmar, avgående 56 och tillkommande 58 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 436 vid årets slut.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
Nettoomsättning	14 962	14 909	14 904	14 844
Resultat efter finansiella poster	817	1 373	1 618	2 544
Soliditet (%)	39	38	37	35
Kassalikviditet (%)	846	922	862	642
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 000	2 000	2 026	1 860
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	15 404	13 833	12 817	12 064
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	611	611	611	614
Lån kronor per kvm yta	1 388	1 395	1 402	1 409

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	759 712	2 879 721	13 832 567	2 836 522	1 372 986
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-428 875	428 875	
Balanseras i ny räkning				1 372 986	-1 372 986
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					816 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>759 712</b>	<b>2 879 721</b>	<b>15 403 692</b>	<b>2 638 383</b>	<b>816 567</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 638 384
årets vinst	816 567
	<b>3 454 951</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 454 951
	<b>3 454 951</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>	<b>2015-09-01 -2016-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		14 962 014	14 909 004
Övriga rörelseintäkter		358 316	27 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 320 330</b>	<b>14 936 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-11 686 628	-10 398 686
Övriga externa kostnader	5	-606 386	-747 499
Personalkostnader	6	-246 842	-252 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 661 565	-1 804 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 201 420</b>	<b>-13 202 736</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 118 910</b>	<b>1 733 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 095	43 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 438	-404 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 343</b>	<b>-360 623</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>816 567</b>	<b>1 372 986</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>816 567</b>	<b>1 372 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>816 567</b>	<b>1 372 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 229 353	32 766 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	364 581	489 029
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 798 393	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 392 327</b>	<b>33 255 499</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 392 327</b>	<b>33 255 499</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		87 041	83 206
Övriga fordringar	10	8 670 759	8 974 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	626 708	642 620
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 384 508</b>	<b>9 700 445</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 722 989	13 684 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 722 989</b>	<b>13 684 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 107 497</b>	<b>23 384 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 499 824</b>	<b>56 640 174</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 595 333	3 595 333
Reservfond		44 100	44 100
Yttre reparationsfond		15 403 692	13 832 567
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 043 125</b>	<b>17 472 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 638 384	2 836 522
Årets resultat		816 567	1 372 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 454 951</b>	<b>4 209 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 498 076</b>	<b>21 681 508</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	32 269 203	32 423 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 269 203</b>	<b>32 423 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		159 492	165 137
Leverantörsskulder		670 199	642 897
Skatteskulder		89 906	61 624
Övriga skulder	14	492	5 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 812 456	1 659 983
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 732 545</b>	<b>2 535 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 499 824</b>	<b>56 640 174</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:01 *Årsredovisning* och koncernredovisning (K3).

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningen sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad.

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Hysesintäkter lokaler	680 762	680 688
Hysesintäkter garage och p-platser	309 118	308 097
Hysesintäkter övriga	5 604	4 199
Årsavgifter bostäder	13 719 614	13 720 845
Årsavgifter lokaler	58 188	58 188
Kabel-TV / Internet	380 379	334 516
Hysesbortfall	-282 832	-290 562
Debiterade avgifter	91 181	93 033
Övriga ersättningar och intäkter	61 332	27 341
Försäkringsersättningar	296 984	0
	<b>15 320 330</b>	<b>14 936 345</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	1 146 016	539 924
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 061 559	984 184
	<b>2 207 575</b>	<b>1 524 108</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	805 356	920 062
Teknisk förvaltning	550 587	382 217
Besiktning / Serviceavtal	43 908	49 211
Yttre skötsel / Snöröjning	629 777	682 391
Fastighetsel	394 848	368 338
Uppvärmning	3 673 741	3 508 164
Vatten	425 900	435 356
Sophämtning	358 551	349 184
Fastighetsförsäkring	512 167	190 896
Obligatorisk ventilationskontroll	37 687	56 000
Avgälder, arrenden och avgifter	1 258 604	1 168 454
Kabel-TV / Internet	257 613	250 580
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	530 315	513 724
	<b>9 479 054</b>	<b>8 874 577</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Administration, kontor och övrigt	131 814	166 150
Revisionsarvode	48 750	30 250
Förvaltningsarvode	367 123	354 045
Övriga externa tjänster/kostnader	12 399	82 709
Övriga förbrukningsinventarier/material	46 299	114 345
	<b>606 385</b>	<b>747 499</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelse- och mötesarvoden	196 146	198 541
Löner till fastighetsskötare	5 600	9 712
Sociala avgifter	45 096	44 220
	<b>246 842</b>	<b>252 473</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 148 627	19 148 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	44 430 457	44 430 457
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 579 084</b>	<b>63 579 084</b>
Ingående avskrivningar	-30 812 614	-29 164 791
Årets avskrivningar	-1 537 117	-1 647 823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 349 731</b>	<b>-30 812 614</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 229 353</b>	<b>32 766 470</b>
Taxeringsvärden byggnader	169 784 000	169 784 000
Taxeringsvärden mark	94 828 000	94 828 000
	<b>264 612 000</b>	<b>264 612 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 672 183</b>	<b>1 672 183</b>
Ingående avskrivningar	-1 183 154	-1 026 899
Årets avskrivningar	-124 448	-156 255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 307 602</b>	<b>-1 183 154</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>364 581</b>	<b>489 029</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2017-08-31	2016-08-31
Pågående fasadrenovering	2 798 393	0
	<b>2 798 393</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2017-08-31	2016-08-31
Fordringar hos anställda	1 000	0
Avräkning skattekonto	1 720	1 711
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	8 668 039	8 972 908
	<b>8 670 759</b>	<b>8 974 619</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	113 578
Upplupna ränteintäkter	19 057	28 646
Förutbetald kabel-TV	0	4 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	607 650	495 839
	<b>626 707</b>	<b>642 621</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Swedbank	0,572	Rörligt	9 681 794	9 713 630
Swedbank	1,670	2019-11-25	9 661 709	9 681 709
Swedbank	0,635	Rörligt	3 418 484	3 506 140
Swedbank	0,880	2017-11-24	9 666 708	9 686 708
			<b>32 428 695</b>	<b>32 588 187</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-159 492	-165 137

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 631 235 kronor.

**Not 13 Not för ställda säkerheter**

	2017-08-31	2016-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	36 126 500	36 126 500
Pantbrev i eget förvar	8 326 300	8 326 300
	<b>44 452 800</b>	<b>44 452 800</b>

**Not 14 Övriga skulder**

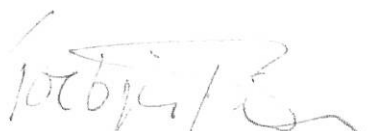
	2017-08-31	2016-08-31
Källskatter	403	3 549
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	89	2 426
	<b>492</b>	<b>5 975</b>


**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	42 532	57 235
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 194 404	1 202 303
Upplupna uppvärmningskostnader	115 128	111 681
Upplupna elavgifter	31 442	29 237
Upplupna renhållningsavgifter	39 899	48 896
Upplupna reparationer och underhåll	349 876	159 582
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 174	21 049
	<b>1 812 455</b>	<b>1 659 983</b>

Vällingby 2017-11-05


  
Lena Yng  
Ordförande

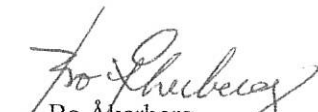
  
Torbjörn Friberg

  
Christer Lindholm

  
Stefan Liszt

  
Helen Jonsson

  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 november 2017  
~~Sonora Revision AB~~

  
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 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisorsred 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 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:

# Sonora | Revision

2 (3)

- 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. 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 2016-09-01 – 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

# Sonora | Revision

3 (3)

## *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 13 november 2017

  
Bo Åkerberg  
Auktoriserad revisor