

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

Brf Kapprocken

Org nr 702002-1668

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017–09–01 – 2018–08–31.

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 kök		
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 2017-12-04 bestått av:

Ordinarie	Lena Yng Torbjörn Friberg Helen Jonsson Stefan Liszt Anders Katrén	Ordf.
Suppleanter	Thomas Hallén Agneta Rundkvist Thomas Lundsten	
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, där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av 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

Den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts.

Trädgårdsbesiktning har genomförts liksom vårstädning av yttre gemensamhetsytor.

Ogräsrensningen har utökats från två till fyra gånger per säsong.

Radonmätning har utförts i vissa fastigheter med godkänt resultat. Mätningarna fortsätter i kvarvarande fastigheter.

Upphandling av teknisk förvaltare.

Skolungdom har anlåtats för diverse underhållsarbete.

Fasadrenoveringen har fortsatt och förväntas avslutas kommande verksamhetsår.

En informationsträff för nyinflyttade har genomförts. Då intresset för dessa träffar kraftigt avtagit kommer de att upphöra kommande verksamhetsår.

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

Fyra nummer av infobladet har utkommit.

Extrastämma på grund av stadgeändring har genomförts.

Styrelsen deltar 2 till 3 gånger per månad i uppföljnings- och besiktningsmöten av fasadrenoveringen.

Reparation genomförd efter brand i grovsoprummet i Kirunagatan 44.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 768 199 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 8 440 770 kronor, varav 231 684 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 8 209 086 kronor har aktiverats vilket innebär att 231 684 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 33 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 12 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets början 440 medlemmar, avgående 45 och tillkommande 46 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 441 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 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	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 969	14 962	14 909	14 904
Resultat efter finansiella poster	1 371	817	1 373	1 618
Soliditet (%)	39	39	38	37
Kassalikviditet (%)	393	846	922	862
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 000	2 000	2 000	2 026
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	17 216	15 404	13 833	12 817
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	611	611	611	611
Lån kronor per kvm yta	1 382	1 388	1 395	1 402

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 712	2 879 721	15 403 692	2 638 383	816 567
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		-44 100	2 044 100	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-231 684	231 684	
Balanseras i ny räkning				816 567	-816 567
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 370 984
Belopp vid årets utgång	759 712	2 835 621	17 216 108	1 686 634	1 370 984

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 686 635
årets vinst	1 370 984
	3 057 619

disponeras så att i ny räkning överföres	3 057 619
	3 057 619

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

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 968 791	14 962 014
Övriga rörelseintäkter		51 498	358 316
Summa rörelseintäkter		15 020 289	15 320 330
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 803 703	-11 686 628
Övriga externa kostnader	5	-626 716	-606 386
Personalkostnader	6	-264 043	-246 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 655 113	-1 661 565
Summa rörelsekostnader		-13 349 575	-14 201 420
Rörelseresultat		1 670 714	1 118 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 761	32 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 491	-334 438
Summa finansiella poster		-299 730	-302 343
Resultat efter finansiella poster		1 370 984	816 567
Resultat före skatt		1 370 984	816 567
Årets resultat		1 370 984	816 567

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 692 232	31 229 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	246 589	364 581
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	11 007 479	2 798 393
Summa materiella anläggningstillgångar		40 946 300	34 392 327
Summa anläggningstillgångar		40 946 300	34 392 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		89 646	87 041
Övriga fordringar	10	5 500 318	8 670 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	827 936	626 708
Summa kortfristiga fordringar		6 417 900	9 384 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 751 614	13 722 989
Summa kassa och bank		13 751 614	13 722 989
Summa omsättningstillgångar		20 169 514	23 107 497
SUMMA TILLGÅNGAR		61 115 814	57 499 824

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 595 333	3 595 333
Reservfond		0	44 100
Yttre reparationsfond		17 216 108	15 403 692
Summa bundet eget kapital		20 811 441	19 043 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 686 635	2 638 384
Årets resultat		1 370 984	816 567
Summa fritt eget kapital		3 057 619	3 454 951
Summa eget kapital		23 869 060	22 498 076
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	32 109 711	32 269 203
Summa långfristiga skulder		32 109 711	32 269 203
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		159 492	159 492
Leverantörsskulder		1 668 507	670 199
Skatteskulder		79 179	89 906
Övriga skulder	14	527	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 229 338	1 812 456
Summa kortfristiga skulder		5 137 043	2 732 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 115 814	57 499 824

Kassaflödesanalys	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 670 714	1 118 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 655 113	1 661 565
Erhållen ränta		28 964	40 434
Erlagd ränta		-326 303	-349 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 028 489	2 471 768
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-209 340	2 729
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 403 310	217 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 222 458	2 691 774
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 209 086	-2 798 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 209 086	-2 798 393
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-159 492	-159 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-159 492	-159 492
Årets kassaflöde		-3 146 120	-266 111
Likvida medel vid årets början	16		
Likvida medel vid årets början		22 391 027	22 657 139
Likvida medel vid årets slut		19 244 908	22 391 027

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 %
EI	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

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Hysesintäkter lokaler	692 613	680 762
Hysesintäkter garage och p-platser	307 232	309 118
Hysesintäkter övriga	5 604	5 604
Årsavgifter bostäder	13 719 564	13 719 614
Årsavgifter lokaler	58 188	58 188
Kabel-TV / Internet	381 333	380 379
Hysesbortfall	-282 873	-282 832
Debiterade avgifter	87 130	91 181
Övriga ersättningar och intäkter	51 498	61 332
Försäkringsersättningar	0	296 984
	15 020 289	15 320 330

Not 3 Underhållskostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Löpande reparationer	768 199	1 146 016
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	231 684	1 061 559
	999 883	2 207 575

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 095 089	805 356
Teknisk förvaltning	625 879	550 587
Besiktning / Serviceavtal	61 819	43 908
Yttre skötsel / Snöröjning	588 018	629 777
Fastighetsel	413 411	394 848
Uppvärmning	3 693 726	3 673 741
Vatten	440 525	425 900
Sophämtning	382 438	358 551
Fastighetsförsäkring	261 898	193 083
Självrisk/reparation försäkringsskador	159 779	319 084
Obligatorisk ventilationskontroll	0	37 687
Avgälder, arrenden och avgifter	1 258 604	1 258 604
Kabel-TV / Internet	272 445	257 613
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	538 081	530 315
Sotning	12 108	0
	9 803 820	9 479 054

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Administration, kontor och övrigt	154 771	131 814
Revisionsarvode	30 000	48 750
Förvaltningsarvode	339 399	367 123
Övriga externa tjänster/kostnader	19 375	12 399
Övriga förbrukningsinventarier/material	83 171	46 299
	626 716	606 385

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Styrelse- och mötesarvoden	206 344	196 146
Löner till fastighetskötare	4 480	5 600
Sociala avgifter	53 219	45 096
	264 043	246 842

Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 148 627	19 148 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	44 430 457	44 430 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 579 084	63 579 084
Ingående avskrivningar	-32 349 731	-30 812 614
Årets avskrivningar	-1 537 121	-1 537 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 886 852	-32 349 731
Utgående redovisat värde	29 692 232	31 229 353
Taxeringsvärden byggnader	169 784 000	169 784 000
Taxeringsvärden mark	94 828 000	94 828 000
	264 612 000	264 612 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Ingående avskrivningar	-1 307 602	-1 183 154
Årets avskrivningar	-117 992	-124 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 425 594	-1 307 602
Utgående redovisat värde	246 589	364 581

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-08-31	2017-08-31
Pågående fasadrenovering	11 007 479	2 798 393
	11 007 479	2 798 393

Not 10 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Fordringar hos anställda	0	1 000
Avräkning skattekonto	7 024	1 720
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	5 493 294	8 668 039
	5 500 318	8 670 759

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 854	19 057
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	810 082	607 650
	827 936	626 707

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Swedbank	0,675	Rörligt	9 649 958	9 681 794
Swedbank	1,670	2019-11-25	9 641 709	9 661 709
Swedbank	0,764	Rörligt	3 330 828	3 418 484
Swedbank	0,860	2018-11-23	9 646 708	9 666 708
			32 269 203	32 428 695
Kortfristig del av långfristig skuld			-159 492	-159 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 471 743 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	36 126 500	36 126 500
Pantbrev i eget förvar	8 326 300	8 326 300
	44 452 800	44 452 800

Not 14 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Källskatter	403	403
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	124	89
	527	492

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	43 720	42 532
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 191 375	1 194 404
Upplupna uppvärmningskostnader	141 646	115 128
Upplupna elavgifter	37 410	31 442
Upplupna renhållningsavgifter	51 190	39 899
Upplupna reparationer och underhåll	1 666 406	349 876
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 590	9 174
	3 229 337	1 812 455

Not 16 Likvida medel

	2018-08-31	2017-08-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	13 751 614	13 722 989
Klientmedel avräkningskonto	5 493 294	8 668 039
	19 244 908	22 391 028

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-09-10.

Beslut taget av styrelsen att 2019 påbörja stamrening av avloppsledningar.

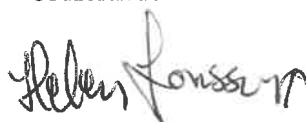
Vällingby 2018-10-12



Lena Yng
Ordförande



Torbjörn Friberg



Helen Jonsson

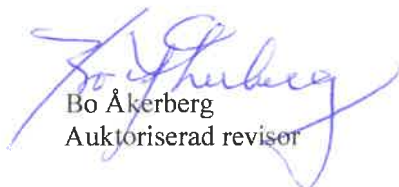


Stefan Liszt



Anders Katrén

Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 november 2018*



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 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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. 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 2017-09-01 – 2018-08-31 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.

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 14 november 2018


Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor