

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Brf Kapprocken

Org nr 702002-1668

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2018-09-10.

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 2018-12-03 bestått av:

Ordinarie	Thomas Lundsten Helen Jonsson Stefan Liszt Anders Katrén Thomas Hallén	Ordf.
Suppleanter	Anette Eriksson Lynn Dahlström Senteza Kiwanuka	
Revisorer		
Ordinarie	Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor Sonora Revision AB
Suppleant	Per Andersson	
Valberedning	Barbro Ek Conny R Malmstedt Lena Yng	

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 och Spetsudden AB	= fastighetsskötsel

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skolungdom har anlitats för diverse underhållsarbete.

Tre nummer av infobladet har utkommit.

Styrelsen deltar två till tre gånger per månad i uppföljnings- och besiktningsmöten av fasadrenovering och stamrenovering.

Den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts.

Trädgårdsbesiktning har genomförts liksom vårstädning av yttre gemensamhetsytor.

Radonmätning har utförts i vissa fastigheter med godkänt resultat. Mätningarna fortsätter när det begärs.

Hemsidan har uppdaterats.

Stamreovering etapp 1 har påbörjats och fortsätter.

Cykelrensning i samtliga cykelförråd har utförts.

Städning i samtliga källarutrymmen har utförts och container beställdes för detta.

Nedtagning av körsbärsträden vid Kirunagatan 20 - 84:s parkeringen har utförts.

Fasadprojektet/reoveringen är i slutskedet.

Nytt parkeringsbolag Apcoa tog över parkeringsbevakningen under augusti.

Händelser runt Förbifart Stockholm fortsätter att bevakas.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 601 522 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 8 267 938 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 8 267 938 kronor har aktiverats vilket innebär att 0 kronor har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 37 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets början 441 medlemmar, avgående 47 och tillkommande 47 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 (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 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	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	15 039	14 969	14 962	14 909
Resultat efter finansiella poster	1 787	1 371	817	1 373
Soliditet (%)	43	39	39	38
Kassalikviditet (%)	467	393	846	922
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 000	2 000	2 000	2 000
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	19 216	17 216	15 404	13 833
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	611	611	611	611
Lån kronor per kvm yta	1 375	1 382	1 388	1 395

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	2 835 621	17 216 108	1 686 634	1 370 984
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 370 984	-1 370 984
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 787 213
Belopp vid årets utgång	759 712	2 835 621	19 216 108	1 057 619	1 787 213

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 057 619
årets vinst	1 787 214
	2 844 833
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 844 833
	2 844 833

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 038 507	14 968 791
Övriga rörelseintäkter		319 457	51 498
Summa rörelseintäkter		15 357 964	15 020 289
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 684 510	-10 803 703
Övriga externa kostnader	5	-613 661	-626 716
Personalkostnader	6	-406 723	-264 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 527 379	-1 655 113
Summa rörelsekostnader		-13 232 272	-13 349 575
Rörelseresultat		2 125 692	1 670 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 366	27 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 844	-327 491
Summa finansiella poster		-338 478	-299 730
Resultat efter finansiella poster		1 787 214	1 370 984
Resultat före skatt		1 787 214	1 370 984
Årets resultat		1 787 214	1 370 984

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 471 501	29 692 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	164 393	246 589
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	18 050 965	11 007 479
Summa materiella anläggningstillgångar		47 686 859	40 946 300
Summa anläggningstillgångar		47 686 859	40 946 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		90 505	89 646
Övriga fordringar	10	2 300 305	5 500 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	954 537	827 936
Summa kortfristiga fordringar		3 345 347	6 417 900
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 277 873	13 751 614
Summa kassa och bank		9 277 873	13 751 614
Summa omsättningstillgångar		12 623 220	20 169 514
SUMMA TILLGÅNGAR		60 310 079	61 115 814

Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 595 333

3 595 333

Yttre reparationsfond

19 216 108

17 216 108

Summa bundet eget kapital

22 811 441

20 811 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 057 619

1 686 635

Årets resultat

1 787 214

1 370 984

Summa fritt eget kapital

2 844 833

3 057 619

Summa eget kapital

25 656 274

23 869 060

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

31 950 219

32 109 711

Summa långfristiga skulder

31 950 219

32 109 711

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

159 492

159 492

Leverantörsskulder

925 133

1 668 507

Skatteskulder

38 366

79 179

Övriga skulder

14

9 110

527

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 571 485

3 229 338

Summa kortfristiga skulder

2 703 586

5 137 043

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 310 079

61 115 814

Kassaflödesanalys

Not

2018-09-01
-2019-08-31

2017-09-01
-2018-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

2 125 691

1 670 714

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 527 379

1 655 113

Erhållen ränta

26 417

28 964

Erlagd ränta

-357 214

-326 303

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 322 273

3 028 489

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-121 636

-209 340

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-2 440 085

2 403 310

Kassaflöde från den löpande verksamheten

760 552

5 222 458

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 267 938

-8 209 086

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 267 938

-8 209 086

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-159 492

-159 492

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-159 492

-159 492

Årets kassaflöde

-7 666 878

-3 146 120

Likvida medel vid årets början

16

Likvida medel vid årets början

19 244 908

22 391 027

Likvida medel vid årets slut

11 578 030

19 244 908

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planenligt 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

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter lokaler	701 670	692 613
Hysesintäkter garage och p-platser	410 942	307 232
Hysesintäkter övriga	5 604	5 604
Årsavgifter bostäder	13 719 564	13 719 564
Årsavgifter lokaler	58 188	58 188
Kabel-TV / Internet	354 993	381 333
Hysesbortfall	-299 914	-282 873
Debiterade avgifter	87 460	87 130
Övriga ersättningar och intäkter	42 937	51 498
Försäkringsersättningar	168 717	0
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	107 803	0
	15 357 964	15 020 289

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande reparationer	601 522	768 199
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	231 684
	601 522	999 883

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	766 686	1 095 089
Teknisk förvaltning	580 662	625 879
Besiktning / Serviceavtal	62 265	61 819
Yttre skötsel / Snöröjning	669 166	588 018
Fastighetsel	431 747	413 411
Uppvärmning	3 560 052	3 693 726
Vatten	448 446	440 525
Sophämtning	373 550	382 438
Fastighetsförsäkring	351 879	261 898
Självrisk/reparation försäkringsskador	721 321	159 779
Avgälder, arrenden och avgifter	1 258 604	1 258 604
Kabel-TV / Internet	269 057	272 445
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	565 327	538 081
Sotning	0	12 108
Energideklarationer	24 225	0
	10 082 987	9 803 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	142 102	154 771
Revisionsarvode	30 250	30 000
Förvaltningsarvode	374 351	339 399
Övriga externa tjänster/kostnader	40 402	19 375
Övriga förbrukningsinventarier/material	26 555	83 171
	613 660	626 716

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelse- och mötesarvoden	200 274	201 794
Löner till fastighetsskötare	3 808	4 480
Löner övriga	106 650	4 550
Sociala avgifter	95 992	53 219
	406 724	264 043

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 148 627	19 148 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	44 430 457	44 430 457
Nyanskaffningar (garageportar)	1 224 452	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 803 536	63 579 084
Ingående avskrivningar	-33 886 852	-32 349 731
Årets avskrivningar	-1 445 183	-1 537 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 332 035	-33 886 852
Utgående redovisat värde	29 471 501	29 692 232
Taxeringsvärden byggnader	193 306 000	169 784 000
Taxeringsvärden mark	113 894 000	94 828 000
	307 200 000	264 612 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 672 183	1 672 183
Ingående avskrivningar	-1 425 594	-1 307 602
Årets avskrivningar	-82 196	-117 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 507 790	-1 425 594
Utgående redovisat värde	164 393	246 589

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Pågående fasadrenovering	15 113 590	11 007 479
Pågående stamrenovering	2 937 375	0
	18 050 965	11 007 479

Not 10 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning skattekonto	149	7 024
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 300 156	5 493 294
	2 300 305	5 500 318

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 803	17 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	937 734	810 082
	954 537	827 936

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Swedbank	0,997	Rörligt	9 618 122	9 649 958
Swedbank	1,670	2019-11-25	9 621 709	9 641 709
Swedbank	1,130	Rörligt	3 243 172	3 330 828
Swedbank	0,920	2020-11-25	9 626 708	9 646 708
			32 109 711	32 269 203
Kortfristig del av långfristig skuld			-159 492	-159 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 312 251 kronor.

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
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

	2019-08-31	2018-08-31
Källskatter	0	403
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 151	124
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	4 959	0
	9 110	527

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	50 350	43 720
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 201 282	1 191 375
Upplupna uppvärmningskostnader	137 914	141 646
Upplupna elavgifter	31 563	37 410
Upplupna renhållningsavgifter	25 213	51 190
Upplupna reparationer och underhåll	0	1 666 406
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 317	67 590
Upplupna VA avgifter	75 848	0
	1 571 487	3 229 337

Not 16 Likvida medel

	2019-08-31	2018-08-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	9 277 873	13 751 614
Klientmedel avräckningskonto	2 300 156	5 493 294
	11 578 029	19 244 908

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Vällingby 2019-11-14



Thomas Lundsten
Ordförande



Helen Jonsson



Stefan Liszt

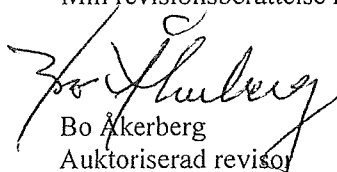


Anders Katrén



Thomas Hallén

Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 november 2019*



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 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2019 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 2018-09-01 – 2019-08-31 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

Bo Åkerberg

Auktoriserad revisor