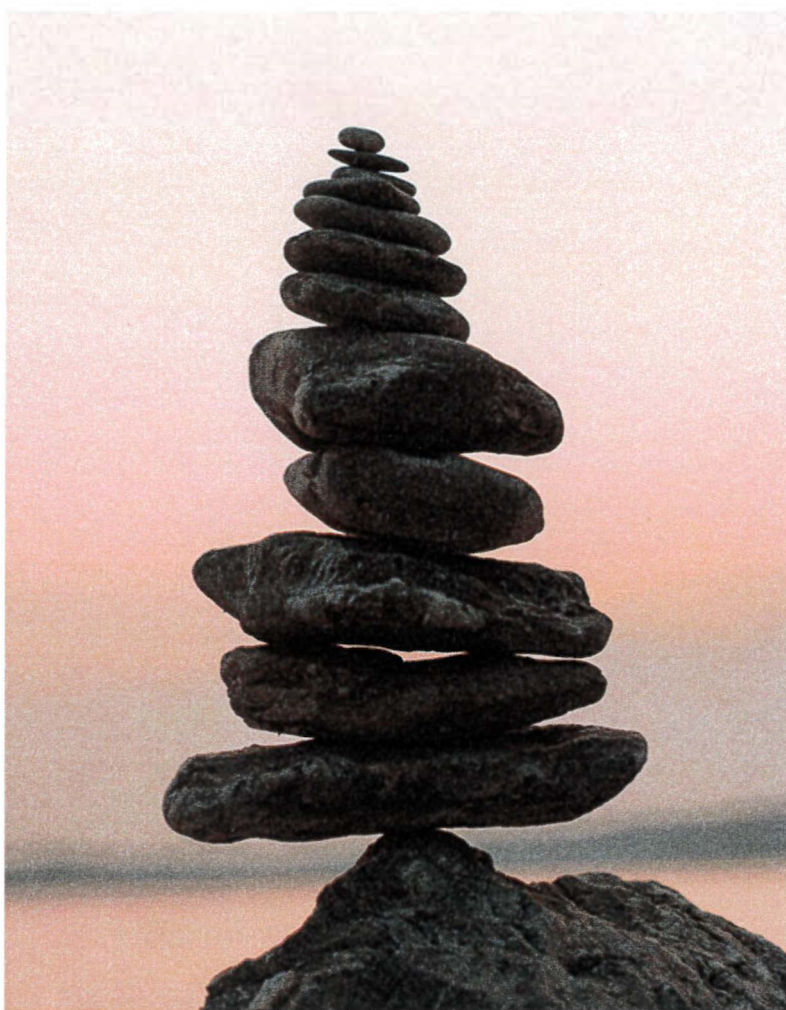


Årsredovisning 2021/2022

BRF KAPPROCKEN

702002-1668



Simpleko

TH 4H
glige
SL 70

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAPPROCKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

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

THG
JL
SL
RD

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 kommit 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 registrerats hos Bolagsverket

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Lägenhetsfördelning:

39 st	1 rum och kokvrå
5 st	1 rum och kök
122 st	2 rum och kök
133 st	3 rum och kök
47 st	4 rum och kök
6 st	6 rum och kök

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Osséen försäkringsförmedling.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lundsten	Ordförande
Thomas Hallén	Ledamot
Helen Jonsson	Ledamot
Anders Katrén	Ledamot
Stefan Liszt	Ledamot
Markus Stoor	Suppleant
Lisa Steneberg	Suppleant

Valberedning

Barbro Ek, Conny Malmstedt, Lena Yng och Peter Sjöbro.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor	Sonora
Hans-Ulric Josefsson	Auktoriserad revisor	Sonora

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

TH
SL
JP
YK
YK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Plantering glanskörsbärsträd

Införande av matavfall inkl. mindre byggnadsarbeten

Fortsatt upphandling av system för porttelefoni, inkl. beställning att genomföras under 2022

Undersökning om komplettering av avfallskärl

Flytt av avfallskärl för hushållsavfall

Montering av farthinder, monterade under sommarperioden

Avstämningsmöte med gårdsråden

Åtgärd av mindre sättningar och hål i anslutning till trappbassänger, K 12-30

Översyn felanmälan hissar

Besiktning av fasader och socklar, A 12, K 30-32

Iordningställande av ny styrelse-/förvaltningslokal

Omförhandling av garage- och parkeringsavtal

Oljning av pergola och vindskydd

Lekplatsbesiktning

Förråds- och lokalinventering

Slutförande av stamrenoveringsprojekt

Start byggnation av tvättstugor i K 30 och 32

Tecknande av exploateringsavtal för lokalförädlingsprojektet etapp 1 och 2

Majoriteten av lokalförädlingsprojektets etapp 1 genomförd

Cykelrensning inkl. dokumentation/polisanmälan

Fullskaleprov av entréportrenovering

Hissmodernisering inkl. måleriarbeten

Projektering av ny samlingslokal

Fortsättning av radonmätning

Åtgärd av läckage genom källarvägg A18-20

Uthyrning av lokal A 20

Löpande uppföljning av energiåtgång för uppvärmning och tappvattenberedning

Genomfört planeringsdagar, fastighets- och vårsyner

Vårstäddag (enbart styrelse och förvaltning p.g.a. Covid)

Översyn fastighetslån

Översyn leverantörsavtal

Uppdatering underhållsplan

Omförhandling förvaltningsavtal

Upphandling och montering av staket längs A.12-A.22

Målning av parkeringslinjer på Abiskovägen och Kirunagatan

Montering Parkeringsräcken på Abiskovägen

Borttagning av buskar samt komplettering med gräs runt piskställning Kirunagatan 30 och 32.

Fyllt på med jord utanför Kirunagatan 44 där marken hade sjunkit

Återställning av markytor efter stamreovering

Utredning av möjligheter till utökning av hushållsavfall och matavfall

Utredning av elbilsaddning

Komplettering av utvändig dagvattenavrinning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 449 st. Tillkommande medlemmar under året var 54 och avgående medlemmar under året var 53. Vid räkenskapsårets slut fanns det 450 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 41 överlåtelse. Dessutom har styrelsen beviljat 9 st andrahandsuthyrningar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 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.

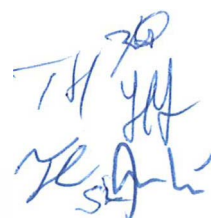
Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 096 572	14 934 212	14 966 662	15 038 507	14 968 791
Resultat efter fin. poster	-1 253 971	-1 145 283	-826 306	1 787 214	1 370 984
Soliditet, %	31	37	42	43	39
Yttre fond	21 961 148	20 871 594	20 039 278	19 216 108	17 216 108
Taxeringsvärde	391 294 000	307 200 000	307 200 000	307 200 000	264 612 000
Bostadsyta, kvm	22 455	22 455	22 455	22 455	22 455
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	611	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 958	1 634	1 422	1 430	1 437
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	0,82	1,00	1,13	1,01
Belåningsgrad, %	66,83	87,51	72,97	109,00	108,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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



Förändringar i eget kapital

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	759 712	-	-	759 712
Upplåtelseavgifter	2 835 621	-	-	2 835 621
Fond, yttre underhåll	20 871 594	-	1 089 554	21 961 148
Balanserat resultat	363 041	-1 145 283	-1 089 554	-1 871 795
Årets resultat	-1 145 283	1 145 283	-1 253 971	-1 253 971
Eget kapital	23 684 686	0	-1 253 971	22 430 715

Resultatdisposition

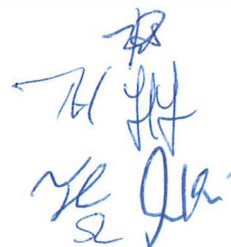
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 871 795
Årets resultat	-1 253 971
Totalt	<u>-3 125 766</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-3 125 766
	<u>-3 125 766</u>

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



Resultaträkning

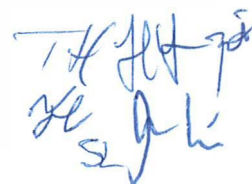
	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		15 096 572	14 934 212
Rörelseintäkter		21 560	151 900
Summa rörelseintäkter		15 118 132	15 086 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-13 033 754	-12 882 985
Övriga externa kostnader	5	-793 348	-857 068
Personalkostnader	6	-288 805	-306 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 879 243	-1 902 742
Övriga rörelsekostnader		-56 031	0
Summa rörelsekostnader		-16 051 180	-15 949 674
RÖRELSERESULTAT		-933 048	-863 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	923
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-320 923	-282 644
Summa finansiella poster		-320 923	-281 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 253 971	-1 145 283
ÅRETS RESULTAT		-1 253 971	-1 145 283

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	65 781 560	41 936 313
Maskiner och inventarier	9	0	0
Pågående projekt	10	0	16 962 900
Summa materiella anläggningstillgångar		65 781 560	58 899 213
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 65 781 560	 58 899 213
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		134 117	107 672
Övriga fordringar	11	4 402	5 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	873 340	916 819
Summa kortfristiga fordringar		1 011 859	1 029 627
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 620 531	3 463 384
Summa kassa och bank		4 620 531	3 463 384
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 5 632 390	 4 493 011
 SUMMA TILLGÅNGAR		 71 413 950	 63 392 224

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 595 333	3 595 333
Fond för yttre underhåll		21 961 148	20 871 594
Summa bundet eget kapital		25 556 481	24 466 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 871 795	363 041
Årets resultat		-1 253 971	-1 145 283
Summa fritt eget kapital		-3 125 766	-782 241
SUMMA EGET KAPITAL		22 430 715	23 684 686
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	43 067 953	36 474 789
Summa långfristiga skulder		43 067 953	36 474 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	891 836	221 836
Leverantörsskulder		3 278 387	1 299 173
Skatteskulder		56 673	50 218
Övriga kortfristiga skulder	15	11 877	4 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 676 510	1 657 211
Summa kortfristiga skulder		5 915 283	3 232 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 413 950	63 392 224



Kassaflödesanalys

	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
Likvida medel vid årets början	3 463 384	6 023 742
Resultat efter finansiella poster	-1 253 971	-1 145 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 507 178	1 902 743
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	253 207	757 460
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 768	44 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 012 534	457 243
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 283 508	1 259 013
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-8 389 526	-8 587 535
Kassaflöde från investeringar	-8 389 526	-8 587 535
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	7 263 164	4 768 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 263 164	4 768 164
Årets kassaflöde	1 157 146	-2 560 358
Likvida medel vid årets slut	4 620 531	3 463 384

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Försäkringsersättning	0	110 355
Hysesintäkter garage och p-platser	742 175	616 672
Hysesintäkter, bostäder	0	250
Hysesintäkter, lokaler	381 515	456 842
Intäktssreduktion	0	-119 847
Årsavgifter, bostäder	13 774 258	13 777 752
Övriga intäkter	223 859	261 051
Övriga årsavgifter	-3 675	-16 962
Summa	15 118 132	15 086 113

Not 3, Underhållskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer och underhåll	1 008 776	1 636 737
Planerat underhåll	1 546 290	1 167 684
Summa	2 555 066	2 804 421

TH gdf 7/2
ZL gdf
2 gdf

Not 4, Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Arvode teknisk förvaltning	786 823	663 433
Besiktning och service	97 052	85 666
Fastighetsel	731 121	432 592
Fastighetsförsäkringar	381 576	375 763
Fastighetsskatt	644 590	594 109
Fastighetsskötsel	547 152	453 000
Fjärrvärme	3 798 831	3 614 300
Grovsopor	16 462	117 732
Kabel-tv/bredband	328 614	324 505
Självrisk	20 057	91 347
Snöskottning	108 683	161 195
Sophämtning	231 907	277 094
Städning	396 019	488 988
Tomträttsavgäld	1 258 600	1 258 604
Trädgårdsarbete	587 909	671 177
Vatten	543 291	469 061
Summa	10 478 687	10 078 564

Not 5, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	343 294	341 347
Förbrukningsmaterial	106 873	156 045
Konsultkostnader	40 125	0
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	273 056	329 676
Summa	793 348	857 068

Not 6, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Lön övrigt	36 550	45 450
Sociala avgifter	63 088	72 553
Styrelsearvoden	189 167	188 877
Summa	288 805	306 880

306 880

7A
7H 7H
ZL 7H
SE 7H

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	320 342	282 075
Övriga räntekostnader	581	569
Summa	320 923	282 644

Not 8, Byggnad och mark	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 250 449	80 250 449
Utrangering	- 428 095	0
Årets inköp	25 780 521	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>105 602 874</u>	<u>80 250 449</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-38 314 136	-36 493 591
Årets avskrivning	-1 879 242	-1 820 545
Justering utrangering	372 064	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-39 821 314</u>	<u>-38 314 136</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>65 781 560</u></u>	<u><u>41 936 313</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	258 400 000	193 306 000
Taxeringsvärde mark	132 894 000	113 894 000
Summa	391 294 000	307 200 000

TH JH PR
SL GL

Not 9, Maskiner och inventarier	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 672 183	1 672 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 672 183</u>	<u>1 672 183</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 672 183	-1 589 986
Avskrivningar	0	-82 197
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 672 183</u>	<u>-1 672 183</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 10, Pågående projekt	2022-08-31	2021-08-31
Pågående stam- och hissrenovering	0	16 962 900
Summa	0	16 962 900
Not 11, Övriga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	858	614
Övriga fordringar	3 544	4 522
Summa	4 402	5 136
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Försäkringspremier	264 452	248 804
Förvaltning	29 025	28 125
Kabel-TV	22 050	22 050
Tomträtt	419 532	419 532
Övr förutb kostn uppl int	0	4 027
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 281	194 281
Summa	873 340	916 819

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-08-31	Skuld 2022-08-31	Skuld 2021-08-31
Swedbank	2022-10-28	1,930 %	9 522 614	9 554 450
Swedbank	2022-10-28	1,930 %	3 046 258	3 098 758
Swedbank	2023-11-24	0,770 %	9 536 708	9 576 708
Swedbank	2023-02-28	1,862 %	9 341 709	9 466 709
Swedbank	2022-04-28		0	5 000 000
Swedbank	2022-11-28	1,862 %	12 512 500	0
Summa			43 959 789	36 696 625
<i>Varav kortfristig del</i>			891 836	221 836

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	44 694 800	44 452 800
Summa	44 694 800	44 452 800

Not 15, Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	4 002	4 322
Redovisningskonto moms	7 875	0
Övriga skulder	0	-10
Summa	11 877	4 312

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	81 174	42 691
Fastighetsskötsel	0	37 750
Förutbetalda avgifter/hyror	1 251 369	1 244 875
Kabel-TV	10 064	9 772
Uppl kostn renhållningsavg	30 000	0
Uppvärmning	145 933	0
Utgiftsräntor	44 048	49 890
Vatten	81 968	84 414
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 954	157 819
Summa	1 676 510	1 657 211

Vällingby, 2022 - 11 - 07
Ort och datum


Thomas Lundsten

Ordförande

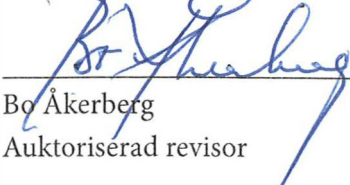

Helen Jonsson

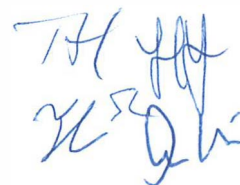

Stefan Liszt


Anders Katrén


Thomas Hallén

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 08


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 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 2022 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 2021-09-01 – 2022-08-31 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:

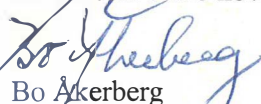
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 8 november 2022


Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor