



# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Kapprocken

Org nr 702002-1668

Styrelsen för Brf Kapprocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Osséen försäkringsförmedling fr.o.m. 2020-05-01 och t.o.m. 2020-04-30 hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen

ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-03 bestått av:

Ordinarie	Thomas Lundsten Helen Jonsson Stefan Liszt Anders Katrén Thomas Hallén	Ordf.
Suppleanter	Anette Eriksson Lynn Dahlström Kristin Blomberg	
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 11 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Spetsudden AB.

Excelencia (t.o.m. 2019-12-31)	= städning
Belles städ (fr.o.m. 2020-01-01)	= städning
JE Mark (t.o.m. 2019-09-30)	= utemiljö
Spetsudden (fr.o.m. 2020-04-01)	= utemiljö
ManKan Hiss AB	= hissar
ComHem	= TV, bredband och telefoni
Ownit	= TV, bredband och telefoni
Suez	= sophantering
Stockholm Vatten	= sophantering
Spetsudden AB	= fastighetsskötsel

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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat nära förvaltningen, med målsättningen att arbeta ikapp det uppdämda underhållsbehovet. Bland annat har styrelsen arbetat med;

- Fortsatt reliningarbete, upphandling av kommande etapper
- Upphandling av hissmodernisering
- Utredning avfallssituation, upphandling av ny lösning
- Upphandling av armaturbyten, för de armaturer i trapphus som inte sedan tidigare är bytta

- Upphandling och genomförande av nya tvättstugor K82-84
- Upphandling av ramavtal för markiser samt framtagning av utkast för markisavtal
- Upphandling och genomförande flaggstänger inkl. eluttag till platserna
- Fortsatta radonmätningar
- Utredning frånluftåtervinning/bergvärme
- Utredning av styrningslösning till undercentraler, upphandling av åtgärder
- Utredningar om möjlig lokalförädling
- Lokalanpassning för lokalhyresgäst
- Fortsatt brandskyddsarbete, bland annat avseende funktionskontroll av rökluckor, utrymningslösningar från balkonger högst upp i höghusen och information till boende och lokalhyresgäster
- Takbesiktning
- Takåtgärder utifrån genomförd takbesiktning, omfattande bland annat omläggning av tak i höghusen, åtgärd av takpannor etc.
- Upphandling av taksäkerhetsåtgärder
- Nätning av takavluftningar, delar av föreningen
- Markarbeten/nollställning
- Utvändigt måleriunderhåll, bänkar/spaljéer
- Upprustning garage majonnäsen inkl. bl.a. ny belysning och märkning av parkeringsrutor
- Villkorsändring garageplatser, majonnäsen
- Förberedelse av villkorsändring garage- och parkeringsplatser
- Ansökan om statligt stöd, lokal
- Implementering av ny informationsmodell
- Stamspolning, delvis klart inom räkenskapsåret
- Utredning låssystem inför utbyte
- Uppdatering elektroniskt skalskydd
- Utredning befintlig maskinpark tvättstugor
- Upphandling maskinbyten i tvättstugor
- Utredning laddplatser för elbilar
- Balkongbesiktning
- Upphandling av åtgärder efter balkongbesiktning
- Undersökning och indikering av fukt förekomst i grundmurar
- Utredning solcellsanläggning
- Servicekontroll av undercentraler
- Översyn underhållsplan
- Markgenomgångar med Stockholms stad
- Tekniska beskärningar av träd och buskar
- OVK-besiktning, delvis
- Översyn av ventilationssystem, fullskaleprov förstärkt självdrag
- Reparation av fasadskada, A 6
- Byte av trasig tvättmaskin i tvättstuga K.46
- Upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Upphandling av markskötselentreprenör
- Upphandling av städentreprenör
- Upphandling av entreprenör för vinterväghållning
- Upphandling av gruppanslutning bredband
- Omförhandling avtal ekonomisk- och administrativ förvaltning
- Lokal- och förrådsinventering
- Omläggning lån
- Aktivt arbete mot otillåtna andrahandsupplåtelse
- Upphandling fastighetsförsäkring
- Modernisering styrelsearbete, byte teknisk utrustning och säkerhetsutrustning
- Tömning av källare och allmänna utrymmen, vid två tillfällen

- Fortsatt kvalitetsssäkring av leverantörer och entreprenörer
- Uppdatering av rutiner och processbeskrivningar samt uppföljningar
- Utökade städintervall med anledning av Covid-19
- Tecknande av personuppgiftsbiträdesavtal
- Fyra informationsbrev har delats ut till alla boende
- Mäklarinformation upprättad
- Informationsbroschyr för nyinflyttade upprättad

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 291 938 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 8 106 317 kronor, varav 1 176 830 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 6 929 487 kronor har aktiverats vilket innebär att 0 kronor har belastat det balanserade resultatet.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 33 st överlåtelse 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 verksamhetsårets början 441 medlemmar, avgående 38 och tillkommande 48 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 451 vid årets slut.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 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>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	14 967	15 039	14 969	14 962
Resultat efter finansiella poster	-826	1 787	1 371	817
Soliditet (%)	42	43	39	39
Kassalikviditet (%)	256	467	393	846
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 000	2 000	2 000	2 000
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	20 039	19 216	17 216	15 404
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	611	611	611	611
Lån kronor per kvm yta	1 367	1 375	1 382	1 388

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	2 835 621	19 216 108	1 057 619	1 787 213
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 176 830	1 176 830	
Balanseras i ny räkning				1 787 213	-1 787 213
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-826 305
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>759 712</b>	<b>2 835 621</b>	<b>20 039 278</b>	<b>2 021 663</b>	<b>-826 305</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 021 663
årets förlust	-826 306
	<b>1 195 357</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 195 357  
**1 195 357**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		14 966 662	15 038 507
Övriga rörelseintäkter		861 195	319 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 827 857</b>	<b>15 357 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-12 788 199	-10 684 510
Övriga externa kostnader	5	-831 783	-613 661
Personalkostnader	6	-317 265	-406 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 902 743	-1 527 379
Övriga rörelsekostnader		-499 184	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 339 175</b>	<b>-13 232 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-511 318</b>	<b>2 125 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 397	25 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 385	-363 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 988</b>	<b>-338 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-826 306</b>	<b>1 787 214</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-826 306</b>	<b>1 787 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-826 306</b>	<b>1 787 214</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 756 858	29 471 501
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	82 197	164 393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	8 375 365	18 050 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 214 420</b>	<b>47 686 859</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 214 420</b>	<b>47 686 859</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		90 755	90 505
Övriga fordringar	10	1 506 853	2 300 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	982 567	954 537
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 580 175</b>	<b>3 345 347</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 517 503	9 277 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 517 503</b>	<b>9 277 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 097 678</b>	<b>12 623 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 312 098</b>	<b>60 310 079</b>



<b>Balansräkning</b>	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 595 333	3 595 333
Yttre reparationsfond		20 039 278	19 216 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 634 611</b>	<b>22 811 441</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 021 663	1 057 619
Årets resultat		-826 306	1 787 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 195 357</b>	<b>2 844 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 829 968</b>	<b>25 656 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	31 706 625	31 950 219
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 706 625</b>	<b>31 950 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		221 836	159 492
Leverantörsskulder		898 460	925 133
Skatteskulder		48 847	38 366
Övriga skulder	14	5 718	9 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 600 644	1 571 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 775 505</b>	<b>2 703 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 312 098</b>	<b>60 310 079</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01 -2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-511 317	2 125 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 902 743	1 527 379
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		499 184	0
Erhållen ränta		22 200	26 417
Erlagd ränta		-319 311	-357 214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 593 499</b>	<b>3 322 273</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-45 548	-121 636
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 500	-2 440 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 556 451</b>	<b>760 552</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 929 488	-8 267 938
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 929 488</b>	<b>-8 267 938</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-181 250	-159 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-181 250</b>	<b>-159 492</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 554 287</b>	<b>-7 666 878</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	16		
Likvida medel vid årets början		11 578 030	19 244 908
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 023 742</b>	<b>11 578 030</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 balansslutning.

**Not 2 Rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Hysesintäkter lokaler	705 318	701 670
Hysesintäkter garage och p-platser	460 551	410 942
Hysesintäkter övriga	20 604	5 604
Årsavgifter bostäder	13 719 564	13 719 564
Årsavgifter lokaler	58 188	58 188
Kabel-TV / Internet	271 567	354 993
Hysesbortfall	-321 139	-299 914
Debiterade avgifter	83 635	87 460
Övriga ersättningar och intäkter	49 780	42 937
Försäkringsersättningar	768 519	168 717
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	3 179	107 803
Överlåtelseavgift	21 294	0
Pantsättningsavgift	18 423	0
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-20 910	0
Hysesrabatt garage, ej momsregistrerade	-10 716	0
	<b>15 827 857</b>	<b>15 357 964</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Löpande reparationer	1 291 938	601 522
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 176 830	0
	<b>2 468 768</b>	<b>601 522</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
Fastighetskötsel / städning entreprenad	926 763	766 686
Teknisk förvaltning	626 223	580 662
Besiktning / Serviceavtal	97 979	62 265
Yttre skötsel / Snöröjning	568 014	669 166
Fastighetsel	354 714	431 747
Uppvärmning	3 440 928	3 560 052
Vatten	485 271	448 446
Sophämtning	424 362	373 550
Fastighetsförsäkring	417 117	351 879
Självrisk/reparation försäkringsskador	802 409	721 321
Obligatorisk ventilationskontroll	53 250	0
Avgälder, arrenden och avgifter	1 258 603	1 258 604
Kabel-TV / Internet	280 219	269 057
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	583 579	565 327
Energideklarationer	0	24 225
	<b>10 319 431</b>	<b>10 082 987</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Administration, kontor och övrigt	181 226	142 102
Revisionsarvode	30 250	30 250
Förvaltningsarvode	381 240	374 351
Övriga externa tjänster/kostnader	69 271	40 402
Övriga förbrukningsinventarier/material	126 062	26 555
Överlåtelsekostnad och pantförskrivningskostnad	43 734	0
	<b>831 783</b>	<b>613 660</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelse- och mötesarvoden	194 932	200 274
Löner till fastighetskötare	0	3 808
Löner övriga	47 450	106 650
Sociala avgifter	74 883	95 992
	<b>317 265</b>	<b>406 724</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 148 627	19 148 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	45 654 909	44 430 457
Försäljningar/utrangeringar	-499 184	0
Nyanskaffningar (fasadrenovering och takrenovering)	16 605 088	1 224 452
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 909 440</b>	<b>64 803 536</b>
Ingående avskrivningar	-35 332 035	-33 886 852
Årets avskrivningar	-1 820 547	-1 445 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 152 582</b>	<b>-35 332 035</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 756 858</b>	<b>29 471 501</b>
Taxeringsvärden byggnader	193 306 000	193 306 000
Taxeringsvärden mark	113 894 000	113 894 000
	<b>307 200 000</b>	<b>307 200 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2020-08-31	2019-08-31
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	-1 507 790	-1 425 594
Årets avskrivningar	-82 196	-82 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 589 986</b>	<b>-1 507 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 197</b>	<b>164 393</b>

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

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående fasadrenovering	0	15 113 590
Pågående stamrenovering	8 375 365	2 937 375
	<b>8 375 365</b>	<b>18 050 965</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Avräkning skattekonto	614	149
Avräkningskonto Simpleko AB	1 506 239	2 300 156
	<b>1 506 853</b>	<b>2 300 305</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	16 803
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982 567	937 734
	<b>982 567</b>	<b>954 537</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank	0,997	Rörligt	9 586 286	9 618 122
Swedbank	0,950	2021-11-25	9 566 709	9 621 709
Swedbank	0,920	2021-10-25	3 168 758	3 243 172
Swedbank	0,920	2020-11-25	9 606 708	9 626 708
			<b>31 928 461</b>	<b>32 109 711</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-221 836	-159 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 819 281 kronor.

**Not 13 Not för ställda säkerheter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<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**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	4 151
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 718	4 959
	<b>5 718</b>	<b>9 110</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	51 424	50 350
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 212 545	1 201 282
Upplupna uppvärmningskostnader	143 639	137 914
Upplupna elavgifter	31 451	31 563
Upplupna renhållningsavgifter	20 913	25 213
Upplupna reparationer och underhåll	14 537	0
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 817	19 317
Upplupna VA avgifter	80 318	75 848
	<b>1 600 644</b>	<b>1 571 487</b>

**Not 16 Likvida medel**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 517 503	9 277 873
Klientmedel avräkningskonto	1 506 239	2 300 156
	<b>6 023 742</b>	<b>11 578 029</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Vällingby 2020-10-20

Thomas Lundsten  
Ordförande



Helen Jonsson



Stefan Liszt



Anders Katrén



Thomas Hallén



Min revisionsberättelse har lämnats *den 6 november 2020*



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 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 2020 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 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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