

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Capella

i Klippan



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Capella i Klippan, 737600-1058 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Capella 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Åbygatan 3 A-D i Klippan. Föreningen har 33 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 831,5 kvm samt 2 lokaler på totalt 130 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 18 st
- 3 rum & kök: 6 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte och badrumsrenovering genomfördes år 2003.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Målning av trapphus, målning och nytt golv i fiskelokal samt omplantering av rabatt. Närmast planerar styrelsen för installation av grundvattenvärme.

Ekonomi

Årets resultat blev 71 000 kr, jämfört med 228 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på högre kostnad för planerat underhåll.

Den 1 januari 2020 höjs avgiften med 1 %.

Föreningsfrågor

Extra stämma hölls den 8 januari 2019 för beslut om inköp av gata tillsammans med Brf Pollux samt beslut om geokomfortvärme istället för fjärrvärme. Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019.

Vid räkenskapsårets slut utgjordes styrelsen av Lennart Bengtsson (ordförande), Jan-Olof Svensson, Gunnel Svensson, Monika Cervin Freij och Martina Österholm.

Enligt stadgarna ska föreningen ha två revisorer. En som utses på stämman och en som utses av HSB Riksförbund. Båda revisorerna har varit från BoRevision.

FEA

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 538	1 524	1 507	1 522
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	228	112	216
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	246	208	219	175
Soliditet	49 %	46 %	43 %	41 %
Årsavgift (kr/kvm)	822	814	806	806
Drift (kr/kvm)	363	373	382	389
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	194	212	-	-
Lån (kr/kvm)	1 531	1 660	1 784	1 909
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	5 154	5 003	3 816	3 154
Räntekänslighet	2 %	2 %	-	-

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energikostnad och lån per kvm utgår från totalytan på 1 961,5 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften kan behöva höjas om räntan på befintliga lån höjs med 1 %. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4-7 %
- 3 7-10 %
- 2 10-20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 480		817 930	2 056 064	227 856
Disposition enligt stämmobeslut				227 856	-227 856
Till fond för yttre underhåll			65 000	-65 000	
Från fond för yttre underhåll			-240 068	240 068	
Årets resultat					70 647
Vid årets slut	29 480		642 862	2 458 988	70 647

726

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	70 647	227 856
Från fond för yttre underhåll*	240 068	79 818
Till fond för yttre underhåll**	-65 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	245 715	207 674

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 458 988
Årets resultat	70 647
Balanseras i ny räkning	2 529 635

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Red

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 537 739	1 523 751
Summa rörelsens intäkter		1 537 739	1 523 751
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-712 738	-731 380
Planerat underhåll		-240 068	-79 818
Övriga externa kostnader	3	-127 541	-156 963
Personalkostnader och arvoden	4	-150 635	-93 820
Avskrivningar		-192 718	-192 718
Summa rörelsens kostnader		-1 423 700	-1 254 699
Rörelseresultat		114 039	269 052
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 699	1 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 091	-42 892
Summa finansiella poster		-43 392	-41 196
Resultat efter finansiella poster		70 647	227 856
Årets resultat		70 647	227 856

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 368 367	5 561 085
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 368 367	5 561 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 368 867	5 561 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 298	-
Övriga fordringar		26 766	26 278
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 107 793	1 182 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 563	31 110
Summa kortfristiga fordringar		1 173 420	1 239 661
<i>Kassa och bank</i>	8	5 602	1 711
Summa omsättningstillgångar		1 179 022	1 241 372
SUMMA TILLGÅNGAR		6 547 889	6 802 957

Pela

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 480	29 480
Fond för yttre underhåll		642 862	817 930
Summa bundet eget kapital		672 342	847 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 458 988	2 056 064
Årets resultat		70 647	227 856
Summa fritt eget kapital		2 529 635	2 283 920
Summa eget kapital		3 201 977	3 131 330
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 350 028	3 010 210
Summa långfristiga skulder		2 350 028	3 010 210
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	653 932	245 000
Leverantörsskulder		128 968	215 609
Aktuella skatteskulder		16 058	1 403
Övriga skulder		1 810	2 606
Fond för inre underhåll		-	17 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 116	179 633
Summa kortfristiga skulder		995 884	661 417
Summa skulder		3 345 912	3 671 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 547 889	6 802 957

Handwritten signature

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	2,05 %
- Miljöhus	5 %
- Säkerhetsdörrar	5 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Red

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 505 312	1 490 412
Hyror	30 120	31 650
	<u>1 535 432</u>	<u>1 522 062</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 307	1 689
	<u>2 307</u>	<u>1 689</u>
Summa	<u>1 537 739</u>	<u>1 523 751</u>

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	54 201	45 000
Uppvärmning	253 097	269 586
Vatten	73 656	100 951
Renhållning	58 073	47 591
Löpande underhåll	61 426	73 956
Fastighetsservice	118 044	116 347
Fastighetsförsäkring	26 125	25 364
Kommunikation	30 784	30 480
Fastighetsskatt	37 332	22 105
Summa	<u>712 738</u>	<u>731 380</u>

Föreningen fick i år nytt taxeringsvärde, vilket har gett högre fastighetsskatt.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	104 300	124 539
Arvode extern revisor	13 275	12 888
Medlemsverksamhet	9 966	19 536
Summa	<u>127 541</u>	<u>156 963</u>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, juridiska tjänster samt stämma och styrelsemöten. Förra året avsåg 25 000 kr kostnader i samband med tvångsförsäljning.

Pella

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	46 500	22 750
Ersättning utöver styrelsearbete	54 900	27 925
Milersättning	980	284
Vicevärdsarvode	27 048	27 048
Sociala kostnader	21 207	15 813
Summa	150 635	93 820

På stämman 2019 höjdes styrelsens arvode till 1 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 225 kr per timme (max 3 prisbasbelopp per år).

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 991 084	-2 798 367
Årets avskrivningar	-192 718	-192 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 183 802	-2 991 084
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 459	6 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 459	6 459
Utgående redovisat värde	5 368 367	5 561 085
varav byggnader	5 361 908	5 554 626
varav mark	6 459	6 459

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser postboxar, fönster, tak, balkonger och entréer år 2012, stambyte och badrumsrenovering år 2003 samt fjärrvärmeanläggning. År 2015 byggde föreningen miljöhus och år 2016 installerades säkerhetsdörrar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 000 000	3 204 000	12 204 000
Hyreshus lokaler	72 000	-	72 000
Summa	9 072 000	3 204 000	12 276 000

7/4

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
Utgående redovisat värde	-	-

Avser kopieringsmaskin.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	5 602	1 711
Summa	5 602	1 711

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,15 %	2020-04-30	2020-04-30	508 932	608 932
Stadshypotek	1,56 %	2023-09-30	2023-09-30	1 045 016	1 105 016
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	1 050 012	1 110 012
Stadshypotek	1,10 %	2023-12-30	2023-12-30	400 000	431 250
Summa				3 003 960	3 255 210
varav kortfristig del				653 932	245 000
varav långfristig del				2 350 028	3 010 210

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 1,8 miljon kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Pantsatta	4 515 000	4 515 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	4 515 000	4 515 000

Peta

Underskrifter

Klippan, 2020-03-30.



Lennart Bengtsson



Jan-Olof Svensson



Gunnel Svensson

Monika Cervin Freij



Martina Österholm



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04.



Afrodită Cristea
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Klippan, org.nr. 737600-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Klippan för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

RBG

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Capella i Klippan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Klippan den 4 / 5 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodită Cristea
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålnings.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne