



ÅRSREDOVISNING

2018-09-01—2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
CAPELLA I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Capella i Kristinehamn

Årsredovisning 2018-09-01 - 2019-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
291 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7576 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
13%



ENERGIKOSTNAD
147 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
747 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Capella med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Capella 13
Byggnadsår 1988-1989, Värdeår 1988.

Adress: Spelmansgatan 30 - 34

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt		
2 RoK	20	1356
3 RoK	30	2565
4 RoK	5	503
5 RoK	2	230
Totalt	57	4654
Lokaler	6	1395
Garage	28	
Parkeringsplatser utan el	10	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2015-09-22.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2019. I stämman deltog 24 personer, därav 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 8 maj 2019 där ett första beslut om nya stadgar togs.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Bo Wennström	ordförande
Per-Arne Stake	vice ordförande
Oscar Thorén	ledamot tillika sekreterare
Marianne Johansson	ledamot
Karl-Gerhard Lindgren	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Wennström och Per-Arne Stake.

Styrelsen har under året hållit 10 (13) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Stake, Marianne Johansson, Bo Wennström och Oscar Thorén, två i förening.

Vicevärd har varit Oscar Thorén.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel men även vissa delar av vicevärden.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Ulla Fjellstedt med Lars Ernholm som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Bo Wennström med Per-Arne Stake som suppleant.

Valberedning har varit Per Bemark (ordförande tillika sammankallande) och Tommy Engström till och med 2019-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånet med avvikande hög ränta är under februari månad 2019 månad slutamorterat (ursprungligt belopp 1 712 000 kr). Amortering av hypotekslån genomförs med 100 000 per månad. Vidare har förhandling med banken resulterat i lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Vidare har kreditgivarna kraftigt uppvärderat brf Capellas fastighetsvärde vilket gynnat föreningen vid ränteförhandlingarna.

Även i år putsades utsidan av fönsterrutorna på balkongerna utan särskild kostnad för den enskilde. Även föreningens mäktiga foajés ytter- och innerrutor putsades.

I syfte att höja tryggheten samt minimera brott har ett antal kameror, som även spelar in ljud installerats.



Ett antal träpaneler är målade samt ett antal nya är monterade och målade i Capellas glada gula färg. Vidare har ett antal dörrar inklusive hissdörrarna ommålats vilket gjort att Capellas exteriör ser ännu mer välvårdad ut.

Via ett avtal med Comhem har föreningen tagit kostnaden för den fasta avgiften för fast telefoni, ett antal digitalkanaler samt Internet med en hastighet av 200 Mbit. Detta avtal har minskat de enskilda kostnaderna månadsvis mellan 100-700 kronor.

Pergolan har med ideellt arbete av några medlemmar fått en ordentlig uppfräschning.

Foajén har utrustats med nya möbler, denna gången fastlåsta och kameraövervakade.

En spiraltrappa är monterad för att höja säkerheten för de som behöver besöka taket ovanför foajén där vi har viss teknisk utrustning. Vidare kommer den utrustning som inte användes att nedmonteras genom vicevärdens försorg.

I syfte att minska antalet fåglar på yttertaken har två fågelskrämmor satts upp och då de har viss positiv effekt kommer ytterligare en att monteras på det hus som vetter mot Västerlånggatan.

Den gamla oljepannan är satt ur drift och återstående oljelager är avyttrat.

På sedvanligt sätt har föreningen anordnat ett antal aktiviteter såsom kräftskiva, information om krisberedskap och hjärt- och lungräddning, vår- och höststädning, boulespel samt musikunderhållning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 11 april 2019 och samma datum uppdaterades även föreningens underhållsplan.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 747 (747) kr/m². Årsavgiften kommer att höjas med 1,9 % fr o m 2020-03-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 72 (70) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 3 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.



FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning	5 319	5 335	5 285	5 266
Rörelseresultat	1 521	1 817	1 024	2 089
Resultat efter finansiella poster	536	683	-152	880
Balansomslutning	57 238	58 005	58 625	59 468
Avgifts- och hyresbortfall, %	5,6	3,3	0,5	0,5
Soliditet %	18	17	15	15

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl.-avgifter			
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	4 890 100	50 000	0	4 106 356	683 049
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:				683 049	-683 049
Reservering till UH-fond			457 000	-457 000	
Ianspråktagande av UH-fond			-411 114	411 114	
Årets resultat					535 563
Belopp vid årets slut	4 890 100	50 000	45 886	4 743 519	535 563



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 789 405
Årets resultat	535 563
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-457 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande maxuttag	<u>411 114</u>
Till stämmans förfogande	5 279 082

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 279 082</u>
Summa	5 279 082

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 319 167	5 335 086
Summa rörelseintäkter		5 319 167	5 335 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 603 219	-2 262 838
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 889	-216 737
Personalkostnader och arvode	Not 5	-168 820	-226 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-814 889	-811 766
Summa rörelsekostnader		-3 797 817	-3 517 645
Rörelseresultat		1 521 350	1 817 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 787	-1 134 562
Summa finansiella poster		-985 787	-1 134 392
Resultat efter finansiella poster		535 563	683 049
Årets resultat		535 563	683 049



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	54 931 499	55 704 158
Inventarier och installationer	Not 8	340 963	351 967
Summa materiella anläggningstillgångar		55 272 462	56 056 125

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		55 272 962	56 056 625
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bränslelager		0	7 794
--------------	--	---	-------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		573	1
Övriga fordringar	Not 10	41 779	24 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 794	109 631
Summa kortfristiga fordringar		208 146	133 849

Kassa och bank	Not 12	1 756 756	1 806 434
Summa kassa och bank		1 756 756	1 806 434

Summa omsättningstillgångar		1 964 902	1 948 077
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		57 237 864	58 004 702
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 940 100	4 940 100
Fond för yttre underhåll	45 886	0
Summa bundet eget kapital	4 985 986	4 940 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 743 519	4 106 356
Årets resultat	535 563	683 049
Summa fritt eget kapital	5 279 082	4 789 405

Summa eget kapital	10 265 068	9 729 505
---------------------------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 642 481	0
Summa långfristiga skulder		43 642 481	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 181 993	47 096 318
Leverantörsskulder		194 021	95 225
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	215 572	262 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	738 729	821 192
Summa kortfristiga skulder		3 330 315	48 275 198

Summa skulder		46 972 796	48 275 198
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		57 237 864	58 004 702
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Ursprunglig byggnads livslängd bedöms vara 110 år och ombyggnad av lokal har en livslängd på 12 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Årsavgifter bostäder	3 477 588	3 477 588
	Hysesintäkt lokaler	1 618 008	1 598 060
	Hysesintäkt garage och bilplatser	171 000	170 605
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Hysesrabatter	-247 476	-144 361
	Årsavgift konsumtionsavgift el	279 243	199 755
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 864	12 673
	Övriga fakturerade kostnader	8 074	13 284
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 666	6 282
		5 319 167	5 335 086



		2018-09-01	2017-09-01
Not 3	Driftskostnader	2019-08-31	2018-08-31
	Reparationer	-262 497	-245 592
	Sotning	-683	0
	El och uppvärmning	-750 056	-665 549
	Vatten	-139 463	-164 758
	Renhållning	-117 937	-98 303
	TV, bredband, iptelefoni	-101 344	-48 611
	Obligatoriska besiktningar	-121 676	-4 569
	Serviceavtal	-4 510	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 419	-8 615
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-336 366	-257 456
	Försäkringar	-51 458	-77 861
	Fastighetsskatt	-150 045	-150 543
	Periodiskt underhåll	-411 114	-413 154
	Övriga driftskostnader	-150 654	-127 828
		-2 603 219	-2 262 838
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-37 000
	Underhåll lokaler	-29 500	-5 960
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-53 060	-190 005
	Underhåll installationer	-290 884	-28 684
	Underhåll huskropp utvändigt	-9 680	-151 505
	Underhåll tak	-13 440	0
	Underhåll övrigt	-14 550	0
		-411 114	-413 154
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 913	-10 163
	Förvaltningskostnader	-151 645	-139 684
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 383	-13 557
	Kontorsutrustning och -material	-3 422	-2 217
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 578	-9 365
	Förbrukningsinventarier	-2 600	-11 402
	Medlemsavgifter HSB	-19 675	-19 676
	Stämma och styrelse	-50	-50
	Arrende, hyra, leasing	-10 624	-10 624
		-210 889	-216 737



Not 5	Personalkostnader	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-40 900	-37 170
	Vicevärdsarvode	-60 000	-53 075
	Övriga arvoden	-31 658	-76 986
	Övriga personalkostnader	-1 226	-4 921
	Revisionsarvode	950	-1 220
	Sociala avgifter	-35 987	-52 933
		-168 820	-226 305

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-772 659	-772 659
	Installationer	-39 107	-39 107
	Maskiner och inventarier	-3 123	0
		-814 889	-811 766

Not 7	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 155 154	65 155 154
Ingående anskaffningsvärde mark	4 115 134	4 115 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 270 288	69 270 288

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 116 217	-11 343 558
Årets avskrivningar byggnader	-772 659	-772 659
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 888 876	-12 116 217

Nedskrivning byggnader	-1 449 913	-1 449 913
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	54 931 499	55 704 158
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	50 816 365	51 589 024
Bokförda värden mark	4 115 134	4 115 134

Fastighetsbeteckning: Capella 13

Värdeår: 1988

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	25 000 000	7 562 000	32 562 000	26 745 000
Lokaler	5 685 000	1 818 000	7 503 000	7 500 000
	30 685 000	9 380 000	40 065 000	34 245 000



Not 8	Inventarier och installationer	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	399 747	8 673
	Årets investeringar	31 226	391 074
	Utgående anskaffningsvärden	430 973	399 747
	Ingående avskrivningar	-47 780	-8 673
	Årets avskrivningar	-42 230	-39 107
	Utgående avskrivningar	-90 010	-47 780
	Utgående bokfört värde	340 963	351 967

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5-10 år.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	39 370	21 778
	Övrig skattefordran	2 409	2 439
		41 779	24 217

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	34 723	34 096
	Förutbetald kabel-TV och bredband	55 533	11 271
	Förutbetald administration	7 254	11 640
	Förutbetald fastighetsskötsel	33 236	45 181
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 048	7 443
		165 794	109 631

Not 12	Kassa och bank		
	Kassa	2 177	2 177
	Handelsbanken	1 754 579	1 804 257
		1 756 756	1 806 434



Not 13	Skulder till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
HSB		Rörligt	0	612 500
Stadshypotek		Rörligt	0	11 868 700
Stadshypotek		Rörligt	0	6 450 816
Stadshypotek		Rörligt	0	1 498 900
Stadshypotek		Rörligt	0	4 913 417
Stadshypotek	1,89%	2021-12-01	12 745 323	12 745 323
Stadshypotek	2,10%	Rörligt	2 063 305	2 663 305
Stadshypotek		Rörligt	0	6 343 357
Stadshypotek	2,16%	2022-12-01	12 794 173	0
Stadshypotek	1,85%	2020-12-01	11 809 356	0
Stadshypotek	2,40%	2024-01-30	6 412 317	0
			45 824 474	47 096 318

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	43 642 481	0
Kortfristig del exklusive amorteringar	863 305	45 821 318
Amorteringar nästa år	1 318 688	1 275 000
	45 824 474	47 096 318

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 338 057 5 100 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) 43 167 729 40 721 318

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	65 836 000	65 836 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	65 836 000	65 836 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder		
--------	-----------------------------	--	--

Mervärdeskatt	48 778	50 307
Personalens källskatt	2 500	6 295
Arbetsgivaravgifter	1 571	7 603
Medlemmars inre fond	156 180	192 452
Övriga kortfristiga skulder	6 543	5 806
	215 572	262 463



Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Upplupna löner och arvoden	42 250	66 943
	Upplupna sociala avgifter	9 383	20 106
	Upplupna räntekostnader	149 991	189 764
	Upplupen revision	9 500	9 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	504 843	485 458
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 762	49 421
		738 729	821 192

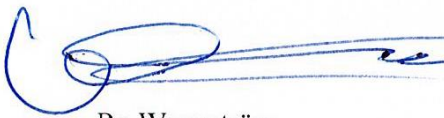
Not 16	Eventualförpliktelser		
	Föreningsavgäld till HSB Kristinehamn	706 576	799 576

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
	Årsavgiften kommer att höjas med 1,9 % fr o m 2020-03-01.	



Kristinehamn den

5/12-2019


Bo Wennström


Per-Arne Stake


Oscar Thoren


Marianne Johansson


Karl-Gerhard Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-13


Ulla Fjellstedt
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Kristinehamn, org.nr.716411-2356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Kristinehamn för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

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 Kristinehamn för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Kristinehamn den

19/2/13



Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulla Fjellstedt
Av föreningen vald revisor