



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
CAPELLA I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Capella i Kristinehamn
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



SPARANDE
290 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7358 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
13%



ENERGIKOSTNAD
113 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
754 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 2019-09-01—2020-08-31. 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 2020-09-29.

Ordinarie föreningsstämma hölls i föreningslokalen den 12 februari 2020. Förutom ordinarie ärenden fattades det andra och slutgiltiga beslutet om reviderade stadgar. I stämman deltog 25 personer, därav 17 röstberättigade medlemmar.



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 Oscar Thorén och Marianne Johansson.

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

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

Vicevärd har varit Oscar Thorén.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamn samordnade fastighetsskötsel men till vissa delar även av vicevärden. Glädjande är att flera medlemmar, på eget initiativ har utfört uppgifter såsom ogräsrensning, plantering, målning m.m. till gagn för såväl trivselen och för god grannsamverkan. Styrelsen passar på att framföra ett varmt tack för detta engagemang!.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Ulla Fjellstedt med Lars Ernholt 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 (ordf. tillika sammankallande) och Eva-Britt Engström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fortsatt den relativt höga amorteringstakten med 100 000 kronor per månad för att minska föreningens lån.

En relativt omfattande vattenskada har konstaterats i taket ovanför HK Träningscenter. Skadan är åtgärdad på ett fackmannamässigt sätt och förutom ett tätt tak resulterade reparationen i att delar av uteplatsen på våning 1,5 blev betydligt trevligare än tidigare.

Som de senaste åren putsades utsidan av fönsterrutorna på balkongerna, utan särskild kostnad för den enskilde. Även föreningens mäktiga foajés ytter- och innerrutor putsades. Oanvänd utrusning på foajéns tak har nedtagits och till stora delar avyttrats som metallskrot.



Pergolan har med ideellt arbete av några medlemmar fått en ordentlig uppfräschning – stort tack för detta!

I syfte att minska onödig användning av de elektriska dörröppnarna, vilket torde öka livslängden men även minskat slitage pga. att vissa tyvärr inte trycker utan slår hårt på dem har en utrustning monterats så att det numera erfordras att knappen hålls inne 3–5 sekunder innan dörren öppnas. Åtgärden har haft önskvärd effekt.

Fasadbelysning monterades på våning 1,5.

För att öka effektiviteten på bergvärmern har en utrustning monterats som beräknas höja verkningsgraden. Detta arbete avslutas under kommande verksamhetsår.

På sedvanligt sätt har föreningen anordnat ett antal aktiviteter såsom kräftskiva, information om krisberedskap och hjärt- och lungräddning, höststädning, boulespel samt musikunderhållning. Dock har sådana verksamheter pga. rådande pandemi varit på ”sparlåga” sedan mars månad 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 21 april 2020 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 höjts med 1,9 % fr o m 2020-03-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 761 (747) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 73 (72) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 10 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	5 200	5 319	5 335	5 285
Rörelseresultat	1 677	1 521	1 817	1 024
Resultat efter finansiella poster	766	536	683	-152
Balansomslutning	56 510	57 238	58 005	58 625
Avgifts- och hyresbortfall, %	8	5,6	3,3	0,5
Soliditet %	20	18	17	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	45 886	4 743 519	535 563
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:				535 563	-535 563
Reservering till UH-fond			892 000	-892 000	
Ianspråktagande av UH-fond			-167 910	167 910	
Årets resultat					765 775
Belopp vid årets slut	4 890 100	50 000	769 976	4 554 992	765 775

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 279 082
Årets resultat	765 775
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-892 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande maxuttag	<u>167 910</u>
Till stämmans förfogande	5 320 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 320 767</u>
Summa	5 320 767

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





Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 199 984	5 319 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 796	0
Summa rörelseintäkter		5 219 780	5 319 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 367 904	-2 603 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 357	-210 889
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-147 698	-168 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-818 011	-814 889
Summa rörelsekostnader		-3 542 970	-3 797 817
Rörelseresultat		1 676 809	1 521 350
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 034	-985 787
Summa finansiella poster		-911 034	-985 787
Resultat efter finansiella poster		765 775	535 563
Årets resultat		765 775	535 563



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	54 158 840	54 931 499
Inventarier och installationer	Not 9	295 611	340 963
Pågående nyanläggningar	Not 10	82 626	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 537 077	55 272 462

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

54 537 577	55 272 962
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 228	573
Övriga fordringar	Not 12	40 618	41 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 709	165 794
Summa kortfristiga fordringar		153 555	208 146

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 14	1 818 590	1 756 756
Summa kassa och bank		1 818 590	1 756 756

Summa omsättningstillgångar

1 972 145	1 964 902
------------------	------------------

Summa tillgångar

56 509 722	57 237 864
-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 940 100	4 940 100
Fond för yttre underhåll	769 976	45 886
Summa bundet eget kapital	5 710 076	4 985 986

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 554 992	4 743 519
Årets resultat	765 775	535 563
Summa fritt eget kapital	5 320 767	5 279 082

Summa eget kapital	11 030 843	10 265 068
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	31 951 813	43 642 481
Summa långfristiga skulder		31 951 813	43 642 481

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 553 973	2 181 993
Leverantörsskulder		83 582	194 021
Skatteskulder		12 731	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	218 045	215 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	658 734	738 729
Summa kortfristiga skulder		13 527 066	3 330 315

Summa skulder	45 478 879	46 972 796
----------------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	56 509 722	57 237 864
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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. Fastighetens livslängd bedöms vara 110 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	3 510 654	3 477 588
	Hysesintäkt lokaler	1 639 140	1 618 008
	Hysesintäkt garage och bilplatser	171 000	171 000
	Hysesintäkt övrigt	1 493	1 200
	Hysesrabatter	-399 769	-247 476
	Årsavgift el	251 056	279 243
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 241	4 864
	Övriga fakturerade kostnader	7 292	8 074
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 877	6 666
		5 199 984	5 319 167
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag	19 796	0
		19 796	0



		2019-09-01	2018-09-01
Not 4	Driftskostnader	2020-08-31	2019-08-31
	Reparationer	-628 368	-262 497
	Sotning	-699	-683
	El	-525 104	-750 053
	Vatten	-157 633	-139 463
	Renhållning	-109 243	-117 937
	TV, bredband, IP-telefoni	-176 429	-101 344
	Obligatoriska besiktningar	-2 065	-121 676
	Serviceavtal	-7 479	-4 510
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 054	-5 419
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-255 175	-336 366
	Försäkringar	-52 429	-51 458
	Fastighetsskatt	-158 763	-150 045
	Periodiskt underhåll	-167 910	-411 114
	Övriga driftskostnader	-116 554	-150 654
		-2 367 904	-2 603 219
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll lokaler	0	-29 500
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-53 060
	Underhåll installationer	0	-290 884
	Underhåll huskropp utvändigt	-141 510	-9 680
	Underhåll tak	0	-13 440
	Underhåll mark och utemiljö	-26 400	0
	Underhåll övrigt	0	-14 550
		-167 910	-411 114
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 216	-8 913
	Förvaltningskostnader	-133 240	-151 645
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 670	-4 383
	Kontorsutrustning och -material	-2 846	-3 422
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 191	-9 578
	Förbrukningsinventarier	-10 695	-2 600
	Medlemsavgifter HSB	-19 675	-19 675
	Stämma och styrelse	-1 268	-50
	Arrende, hyra, leasing	-11 433	-10 624
	Kundförluster m m	-9 124	0
		-209 357	-210 889



		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-53 200	-40 900
	Vicevärdsarvode	-61 200	-60 000
	Övriga arvoden	0	-31 658
	Övriga personalkostnader	-635	-1 226
	Revisionsarvode	-1 400	950
	Sociala avgifter	-31 263	-35 987
		-147 698	-168 820
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-772 659	-772 659
	Installationer	-39 107	-39 107
	Maskiner och inventarier	-6 245	-3 123
	Summa avskrivningar	-818 011	-814 889
Not 8	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
	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	-12 888 876	-12 116 217
	Årets avskrivningar byggnader	-772 659	-772 659
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 661 535	-12 888 876
	Nedskrivning byggnader	-1 449 913	-1 449 913
	Utgående bokfört värde	54 158 840	54 931 499
	Bokförda värden byggnader	50 043 706	50 816 365
	Bokförda värden mark	4 115 134	4 115 134



2020-08-31 2019-08-31

Fastighetsbeteckning: Capella 13

Värdeår: 1988

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i not 15

Not 9	Inventarier och installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	430 973	399 747
	Årets investeringar	0	31 226
	Utgående anskaffningsvärden	430 973	430 973
	Ingående avskrivningar	-90 010	-47 780
	Årets avskrivningar	-45 352	-42 230
	Utgående avskrivningar	-135 362	-90 010
	Utgående bokfört värde	295 611	340 963

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5–10 år.

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Årets investering	82 626	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	82 626	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Övriga fordringar		
	Skattekonto	40 618	39 370
	Övrig skattefordran	0	2 409
		40 618	41 779



Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Förutbetald försäkring	35 411	34 723
	Förutbetald kabel-TV och bredband	13 803	55 533
	Förutbetald administration	12 027	7 254
	Förutbetald fastighetsskötsel	410	33 236
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 058	35 048
		92 709	165 794

Not 14	Kassa och bank		
	Kassa	2 177	2 177
	Handelsbanken	1 816 413	1 754 579
		1 818 590	1 756 756

Not 15	Skulder till kreditinstitut
---------------	------------------------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	2,16%	2022-12-01	12 794 173	12 794 173
Stadshypotek AB	2,05%	Rörligt	863 305	2 063 305
Stadshypotek AB	1,85%	2020-12-01	11 690 668	11 809 356
Stadshypotek AB	1,89%	2021-12-01	12 745 323	12 745 323
Stadshypotek AB	2,40%	2024-01-30	6 412 317	6 412 317
			44 505 786	45 824 474

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 951 813	43 642 481
Kortfristig del exklusive amorteringar	11 571 980	863 305
Amorteringar nästa år	981 993	1 318 688
	44 505 786	45 824 474

Amorteringar inom 2–5 år beräknas uppgå till	474 752	1 338 057
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	43 049 041	43 167 729

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 16	Övriga kortfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Mervärdeskatt	46 596	48 778
	Personalens källskatt	2 550	2 500
	Arbetsgivaravgifter	1 602	1 571
	Medlemmars inre fond	148 994	156 180
	Övriga kortfristiga skulder	18 303	6 543
		218 045	215 572

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	54 600	42 250
	Upplupna sociala avgifter	12 036	9 383
	Upplupna räntekostnader	148 732	149 991
	Upplupen revision	9 000	9 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	401 870	504 843
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 496	22 762
		658 734	738 729

Not 18	Eventualförpliktelser		
	Föreningsavgäld till HSB Kristinehamn	613 576	706 576

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Kristinehamns kommun har sagt upp arrendeavtalet på Tvillingarna 14 där föreningen har parkeringsplatsen. Från och med den 1 april 2021 har föreningen inte längre några parkeringsplatser att hyra ut.

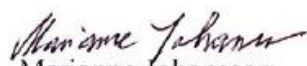


Kristinehamn den 21/12-2020


Bo Wennström


Per-Arne Stake


Oscar Thorén


Marianne Johansson


Karl-Gerhard Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/12-2020


Ulla Fjellstedt
Av föreningen vald revisor


Heléne Majgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Kristinehamn, org.nr.716411-2836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 2020 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. Revisorerans 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. 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 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 2019-09-01 – 2020-08-31 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 21/12-2020


Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulla Fjellstedt

Av föreningen vald revisor