



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Capella med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31. 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 24 januari 2018. I stämman deltog 29 personer, därav 23 röstberättigade medlemmar.

A



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Johansson och Oscar Thorén.

Styrelsen har under året hållit 13 (9) 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 Marianne Johansson som suppleant.

Valberedning har varit Per Bemark (sammankallande) och Tommy Engström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades de omfattande arbetena med utbyte och intrimning av Capellas värmesystem. Motorer och styrningar till ventilationen är utbytta till moderna dito. Fördelar med detta är lägre energiförbrukning, bättre anpassad ventilation, lägre ljudnivåer samt billigare underhåll.

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

Ett relativt stort antal träpaneler är målade samt ett antal helt nya är monterade och målade i Capellas glada gula färg.

Föreningslokalen, dess entré samt tvättstugan har under verksamhetsåret renoverats.

Via vicevärdens försorg har bland annat trall monteras på innergården i syfte att på ett säkert sätt inspektera borrhålen för bergvärmen.

Bo



Passersystem med så kallade taggar är påbörjat. Detta i syfte att öka säkerheten så till vida att försvåra för obehöriga att komma in i fastigheten. Därmed försvann möjligheten att med kod öppna foajéns ytterdörr men möjlighet finns att på ett enkelt sätt via ytterdörren ringa till respektive lägenhet för att därmed öppna dörren under förutsättning att respektive bostadsrättsinnehavare accepterar att öppna. Några bostadsrättsinnehavare har dock valt att inte koppla sitt telefonnummer till denna funktion.

Med anledning av den nya personuppgiftslagstiftningen GDPR har styrelsen inköpt en dokumentförstörare klass P5. Vidare har Oscar Thorén utsetts som föreningens personuppgiftsansvarige.

Vi har under året bytt försäkringsbolag vilket har resulterat i en lägre premie.

Styrelsen har i slutet av verksamhetsåret beslutat att förlänga avtalet med HSB Värmland vad avser energioptimering.

I samarbete med HSB Värmland pågår arbete med att finna åtgärder i syfte att helt kunna avveckla den gamla oljepannan. Vidare diskuteras huruvida delar av taken skall utrustas med solpaneler vars energi kan användas av föreningen själv och att eventuellt överskott säljes.

Tyvärr har elpriserna ökat vilket har fått till följd av att den preliminärdebitering av hushållsel som påförs månadsavgifterna varit för låg vilket medfört att de allra flesta fått en extra avgift att betala.

Den 6 juni 2018 firade föreningen 30-års jubileum med tal, återblickar och underhållning samt med en uppskattad avslutning i form av sill och potatis.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 16 maj 2018 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. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 70 (71) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 9 (8) lägenhetsöverlåtelse skett. 



**FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)**

	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015
Nettoomsättning	5 335	5 285	5 266	4 721
Rörelseresultat	1 817	1 024	2 089	641
Resultat efter finansiella poster	683	-152	880	-803
Balansomslutning	58 005	58 625	59 468	59 511
Avgifts- och hyresbortfall, %	3,3	0,5	0,5	5,8
Soliditet %	17	15	15	14

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	4 258 185	-151 828
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:				-151 828	151 828
Reservering till UH-fond			334 300	-334 300	
Ianspråktagande av UH-fond			-334 300	334 300	
Årets resultat					683 049
Belopp vid årets slut	4 890 100	50 000	0	4 106 356	683 049

Bo

Bo



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 106 356
Årets resultat	683 049
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-334 300
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande maxuttag	<u>334 300</u>
Till stämmans förfogande	4 789 405

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 789 405</u>
Summa	4 789 405

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

Handwritten signature



Handwritten letter B



Resultaträkning

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 335 086	5 287 716
Summa rörelseintäkter		5 335 086	5 287 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 262 838	-3 157 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-216 737	-204 418
Personalkostnader och arvode	Not 5	-226 305	-129 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-811 766	-772 660
Summa rörelsekostnader		-3 517 645	-4 264 193
Rörelseresultat		1 817 441	1 023 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		170	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 562	-1 175 397
Summa finansiella poster		-1 134 392	-1 175 351
Resultat efter finansiella poster		683 049	-151 828
Årets resultat		683 049	-151 828

B

**Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	Not 7	55 704 158	56 476 817
Inventarier och installationer	Not 8	351 967	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 056 125	56 476 817

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa anläggningstillgångar**56 056 625****56 477 317****Omsättningstillgångar**

Bränslelager		7 794	10 750
--------------	--	-------	--------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1	5 935
Övriga fordringar	Not 10	24 217	54 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	109 631	135 586
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		133 849	195 563

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	1 806 434	1 941 508
<i>Summa kassa och bank</i>		1 806 434	1 941 508

Summa omsättningstillgångar**1 948 077****2 147 821****Summa tillgångar****58 004 702****58 625 138**



Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 940 100

4 940 100

Summa bundet eget kapital

4 940 100

4 940 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 106 356

4 258 185

Årets resultat

683 049

-151 828

Summa fritt eget kapital

4 789 405

4 106 356

Summa eget kapital

9 729 505

9 046 456

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

47 096 318

48 371 318

Leverantörsskulder

95 225

152 903

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

262 463

269 243

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

821 192

785 219

Summa kortfristiga skulder

48 275 198

49 578 682

Summa skulder

48 275 198

49 578 682

Summa eget kapital och skulder

58 004 702

58 625 138

B



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	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter bostäder	3 477 588	3 477 588
	Hysesintäkt lokaler	1 598 060	1 432 257
	Hysesintäkt garage och bilplatser	170 605	171 000
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Hysesrabatter	-144 361	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	199 755	201 138
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 673	1 568
	Övriga fakturerade kostnader	13 284	1 364
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 282	1 601
		5 335 086	5 287 716



Not 3	Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
	Reparationer	-245 592	-267 644
	El och uppvärmning	-665 549	-733 005
	Vatten	-164 758	-164 443
	Renhållning	-98 303	-94 840
	TV, bredband, iptelefoni	-48 611	-37 170
	Obligatoriska besiktningar	-4 569	-2 449
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 615	-39 136
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-257 456	-266 157
	Försäkringar	-77 861	-88 048
	Fastighetsskatt	-150 543	-149 955
	Periodiskt underhåll	-413 154	-1 197 550
	Övriga driftskostnader	-127 828	-116 782
		-2 262 838	-3 157 180

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	-37 000	-1 197 550
Underhåll lokaler	-5 960	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-190 005	0
Underhåll installationer	-28 684	0
Underhåll huskropp utvändigt	-151 505	0
	-413 154	-1 197 550

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 163	-8 438
	Förvaltningskostnader	-139 684	-147 551
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 557	-2 374
	Kontorsutrustning och -material	-2 217	-326
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 365	-15 429
	Förbrukningsinventarier	-11 402	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 676	-19 676
	Stämma och styrelse	-50	0
	Arrende, hyra, leasing	-10 624	-10 624
		-216 737	-204 418

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-37 170	-32 600
	Vicevärdsarvode	-53 075	-56 025
	Övriga arvoden	-76 986	-9 000
	Övriga personalkostnader	-4 921	-2 167
	Revisionsarvode	-1 220	-1 200
	Sociala avgifter	-52 933	-28 944
		-226 305	-129 936



Not 6	Avskrivningar	2017/2018	2016/2017
	Byggnader	-772 659	-772 660
	Installationer	-39 107	0
		-811 766	-772 660

Not 7	Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade 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
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 343 558	-10 570 898
Årets avskrivningar byggnader	-772 659	-772 660

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 116 217	-11 343 558
--	--------------------	--------------------

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

Utgående bokfört värde	55 704 158	56 476 817
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	51 589 024	52 361 683
Bokförda värden mark	4 115 134	4 115 134

Fastighetsbeteckning: Capella 13

Värdeår: 1988

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	21 800 000	4 945 000	26 745 000	26 745 000
Lokaler	6 178 000	1 322 000	7 500 000	7 500 000
	27 978 000	6 267 000	34 245 000	34 245 000

Not 8	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	8 673	8 673
	Årets investeringar	391 074	0
	Utgående anskaffningsvärden	399 747	8 673
	Ingående avskrivningar	-8 673	-8 673
	Årets avskrivningar	-39 107	0
	Utgående avskrivningar	-47 780	-8 673
	Utgående bokfört värde	351 967	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år. *hax*

A



Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-08-31	2017-08-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	21 778	3 451
	Övrig skattefordran	2 439	21 529
	Övriga fordringar	0	29 063
		24 217	54 043

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	34 096	60 813
	Förutbetald kabel-TV och bredband	11 271	10 508
	Förutbetald administration	11 640	11 640
	Förutbetald fastighetsskötsel	45 181	45 181
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 443	7 444
		109 631	135 586

Not 12	Bank		
	Handelsbanken	1 804 257	1 939 331
		1 804 257	1 939 331

Not 13	Skulder till kreditinstitut		
--------	-----------------------------	--	--

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
HSB	5,00%	Rörligt	612 500	1 712 500
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	11 868 700	11 868 700
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	6 450 816	6 450 816
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	1 498 900	1 498 900
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	4 913 417	4 913 417
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	12 745 323	12 745 323
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	2 663 305	2 663 305
Stadshypotek	2,30%	Rörligt	6 343 357	6 343 357
Stadshypotek	3,25%	Löst	0	175 000
			47 096 318	48 371 318

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0	0
Kortfristig del exklusive amorteringar	45 821 318	47 096 318
Nästa års amortering	1 275 000	1 275 000
	47 096 318	48 371 318

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 100 000	5 100 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	40 721 318	41 996 318

**Ställda säkerheter****2018-08-31****2018-08-31***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	50 307	56 985
Personalens källskatt	6 295	1 967
Arbetsgivaravgifter	7 603	1 484
Medlemmars inre fond	192 452	208 807
Övriga kortfristiga skulder	5 806	0
	262 463	269 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	66 943	39 625
Upplupna sociala avgifter	20 106	10 345
Upplupna räntekostnader	189 764	207 712
Upplupen revision	9 500	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	485 458	501 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 421	17 481
	821 192	785 219

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld till HSB Kristinehamn	799 576	892 576
---------------------------------------	---------	---------

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slutLånet med avvikande hög ränta slutamorteras under februari 2019. 



Kristinehamn den

19/12-2018



Bo Wennström



Marianne Johansson



Oscar Thorén



Per-Arne Stake



Karl-Gerhard Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/1 2019



Ulla Fjellstedt
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella för år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 de 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.

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 på fel, 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 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. Risker 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 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. *AW*

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 för år 2017-09-01 – 2018-08-31 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. 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 överträdelse 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 15 / 1 / 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulla Fjellstedt
Av föreningen vald revisor