

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaptenen med säte i Östersund (org.nr 793200-0289) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kaptenen 3, byggd år 1944 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
23	lägenheter (bostadsrätt)	1768
3	lokaler (hyresrätt)(master)	131
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 så blev stämman senarelagd då vi avvaktade utvecklingen av pandemin, beslutet blev att genomföra stämman via poströstning.

P.g.a. Covid-19 så har föreningen under året subventionerat en del av hyresavgifterna för Restaurang En Liten Röd.

Föreningen har under året betalat bort ett av de lån som föreningen har.

Föreningen hade vid årets slut 24 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Patrik Olsson	ordförande
Andreas Karlsson	sekreterare
Edvania De Assis Santana	ledamot
Joakim Thörnvall	ledamot
Fredrik Adamsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ole Rondung	styrelsesuppleant
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Olsson och Edvania De Assis Santana samt Ole Rondung.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Olsson, Andreas Karlsson, Edvania De Assis samt Fredrik Adamsson två i förening.

Revisor har varit Hanna Wagenius vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Brandskyddsansvarig har varit Mats Hansson.

Valberedning har varit Brittha Isberg och Ulla Rondung.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från Juli 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts

att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 91 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året samt i samband med vårens städning av gård och fastighet.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Reparation av asfalt på gård
2018	Fönsterbyte
2017	Byte fläkt restaurang En Liten Röd
2020	Brandöversyn gemensamma utrymmen, kopplade brandlarm samt släckare
2020	Renovering Gym/Bastu. Byte termostatventiler samt injustering av dessa.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

Föreningen har inga större underhåll planerade under de närmaste åren.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 94 000kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 623 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 395	1 392	1 384	1 368	1 347
Rörelseresultat i tkr	543	531	571	533	466
Resultat efter finansiella poster i tkr	509	502	544	489	410
Balansomslutning i tkr	5 301	5 340	4 871	4 332	3 890
Soliditet %	65,4	55,3	50,3	44	36,5
Årsavgift/kvm* i kr	623	623	617	617	606
Driftskostnad/kvm i kr	315	335	291	325	354
Räntekostnad/kvm i kr	18	15	14	23	30
Bankskuld/kvm i kr	807	1 137	1 151	1 162	1 173

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Medl. insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 795	2 078 427	301 302	502 190
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			502 190	-502 190
Innevarande års avs/disposition		32 504	-32 504	
Årets resultat				509 238
Belopp Vid årets slut	72 795	2 110 931	770 988	509 238

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 078 427
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	91 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-58 496</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 110 931

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	770 988
Årets resultat	<u>509 238</u>
Summa	1 280 226

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 280 226
-------------------------	-----------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 244	1 392 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 479
Summa rörelseintäkter		1 395 244	1 393 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-598 215	-636 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 181	-84 515
Underhåll enligt plan	Not 6	-58 496	-31 534
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-23 994	-19 977
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-91 012	-91 012
Summa rörelsekostnader		-851 898	-863 274
Rörelseresultat		543 347	530 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		409	669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 517	-29 117
Summa finansiella poster		-34 108	-28 448
Årets resultat		509 238	502 190

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 633 184	3 724 196
Summa materiella anläggningstillgångar		3 633 184	3 724 196
Summa anläggningstillgångar		3 633 184	3 724 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		411	0
Avräkningskonto HSB		1 609 146	1 553 671
Övriga kortfristiga fordringar		21 353	27 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 447	35 306
Summa kortfristiga fordringar		1 667 357	1 616 303
Summa omsättningstillgångar		1 667 357	1 616 303
Summa tillgångar		5 300 541	5 340 499
Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 795	72 795
Fond för yttre underhåll		2 110 931	2 078 427
Summa bundet eget kapital		2 183 726	2 151 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		770 988	301 302
Årets resultat		509 238	502 190
Summa fritt eget kapital		1 280 226	803 492
Summa eget kapital	Not 11	3 463 952	2 954 714
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	559 100	565 176
Summa långfristiga skulder		559 100	565 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	973 845	1 594 329
Medlemmarnas inre fond	Not 13	12 550	12 550
Leverantörsskulder		111 079	35 100
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 710	1 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	177 267	177 116
Summa kortfristiga skulder		1 277 488	1 820 609
Summa skulder		1 836 588	2 385 785
Summa eget kapital och skulder		5 300 541	5 340 499

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 101 744	1 101 744
	Hysesintäkt lokaler	163 894	137 076
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 400	24 600
	Hysesrabatter (covid-19)	-21 703	0
	Årsavgift el	44 554	58 594
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	66 240	66 240
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 011	4 179
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 104	0
		1 395 244	1 392 433
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	1 479
		0	1 479
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-30 281	-27 850
	El	-81 997	-97 789
	Uppvärmning	-198 565	-229 998
	Vatten	-56 095	-46 134
	Renhållning	-35 238	-34 075
	TV, bredband, iptelefoni	-79 680	-70 096
	Serviceavtal	0	-4 200
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-51 166	-55 316
	Försäkringar	-19 625	-18 180
	Fastighetsskatt	-40 297	-39 101
	Övriga driftskostnader	-5 271	-13 497
		-598 215	-636 236
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 790	-9 410
	Förvaltningskostnader	-50 090	-51 325
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 572	-4 153
	Föreningsverksamhet	0	-489
	Konsulter	-1 613	-8 238
	Förbrukningsinventarier	-697	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 900
	Arrende, hyra, leasing	-819	0
		-80 181	-84 515
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-26 038
	Underhåll (belysning bastu, luftavfukt tvättstuga)	-58 496	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-5 496
		-58 496	-31 534
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-17 312	-14 790
	Övriga arvoden	-2 310	0
	Revisionsarvode	-654	-540
	Sociala avgifter	-3 718	-4 647
		-23 994	-19 977
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-91 012	-91 012
	Summa avskrivningar	-91 012	-91 012

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 686 438

5 686 438

Ingående anskaffningsvärde mark

28 000

28 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden
5 714 438
5 714 438
Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 990 242

-1 899 230

Årets avskrivningar byggnader

-91 012

-91 012

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan
-2 081 254
-1 990 242
Utgående bokfört värde
3 633 184
3 724 196

Bokförda värden byggnader

3 605 184

3 696 196

Bokförda värden mark

28 000

28 000

Fastighetsbeteckning: Kaptenen i Östersund

Taxeringsvärde
Värdeår
Byggnad
Mark
Totalt
Föreg år

Bostäder hyreshus

1944

11 400 000

4 406 000

15 806 000

15 806 000

Lokaler

1944

508 000

235 000

743 000

743 000

11 908 000
4 641 000
16 549 000
16 549 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring

21 404

18 611

Förutbetald administration

15 043

15 030

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

1 665

36 447
35 306

Not 11 Eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 795	2 078 427	301 302	502 190
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	502 190	-502 190
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		91 000	-91 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-58 496	58 496	
Årets Resultat				509 238
Belopp vid årets utgång	72 795	2 110 931	770 988	509 238

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2021-01-05	967 769	20 484
Stadshypotek		1,51%	2022-12-30	565 176	6 076
				1 532 945	26 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **559 100**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 106 240
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 400 145

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt,
 men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 250 500	2 250 500
Summa ställda säkerheter	2 250 500	2 250 500

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	12 550	12 550
	12 550	12 550

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 710	1 514
	2 710	1 514

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	38	0
	38	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 761	34 053
Upplupna räntekostnader	3 885	3 971
Upplupen revision	9 700	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 337	129 682
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 584	0
	177 267	177 116

____/____ 2021

 Andreas Karlsson

 Edvania De Assis Santana

 Fredrik Adamsson

 Joakim Thörnvall

 Patrik Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

 Hanna Wagenius
 Revisor vald av föreningsstämman

 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaptenen i Östersund, org.nr. 793200 -0289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaptenen i Östersund, för år 2020.

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 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. 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.

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 HSB Brf Kaptenen i Östersund, för år 2020 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.

Östersund den / 2021

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Hanna Wagenius
Av föreningen vald revisor