

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaparen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kokaren 8, byggd år 1973 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector 2019, from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
95	lägenheter (bostadsrätt)	6 624
4	lokaler (hyresrätt)	64
68	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28/5 2019. På stämman deltog 37 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, ett andra beslut togs om att anta de nya normalstadgar 2011 ver 5.

Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Agneta Uhlin	ordförande
Lennart Berg	vice ordförande
Andreas Åhlund	sekreterare
Inger Molander	studieorganisatör
Markus Hägglund	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Berg, Inger Molander och Markus Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Uhlin, Inger Molander, Andreas Åhlund och Malin Eklöf i förening.

Föreningsrevisor har varit Catharina Levin samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Uhlin och Guninger Berg.

Fritidsverksamhet och studiecirklar:

- Studiecirklar med Korstas föreningar
- Bussresa till Järvsö i Hälsingland för besök till bl.a. Stenegård och lunch på Bergshotellet
- Kvällstur på M/S Medvind med middag och underhållning för medlemmarna tillsammans med andra Korstaföreningar
- Trubadurafteon med mat tillsammans med andra föreningar
- Familjeaktivitet på Leos lekland för alla lekfulla barn i Korsta
- Fettisdag med goda semlor för medlemmarna i föreningen
- En lyckad Julfest med god julmatsbuffé för alla medlemmar

Styrelsens övriga kommentarer: Gästlägenheten hade under året 149 övernattningar

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 346 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 22/5 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Inre belysning, trädfällning, sanering och målning utav källare på 12:an
2016	Påbörja stambyte
2017	Avsluta stambyte, trädfällning, kontroll av samtliga brandvarnare, inköp av en hjärtstartare till 12:n
2018	Inköp av hjärtstartare till 8:an, OVK-besiktning fläktsystem
2019	Ny lekparksutrustning, nya dörrar och nytt låssystem samt skalskydd, ny parkeringsbelysning, takbesiktning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK
2020/2021	Målning trapphus
2022	Balkongrenoveringar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 3,1%.

I budget för 2020 ingår 338 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 875 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 95 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 113	5 915	5 676	5 281	4 964
Rörelseresultat i tkr	827	1 063	1 212	1 313	553
Resultat efter finansiella poster i tkr	254	493	681	881	100
Soliditet %	17	17	16	19	23
Årsavgift/kvm* i kr	862	836	505	748	726
Driftskostnad/kvm i kr	453	483	529	481	528
Räntekostnad/kvm i kr	87	87	84	67	69
Bankskuld/kvm i kr	4 662	4 441	4 575	2 825	1 930

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificeras.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket
medför att full jämförbarhetavseende mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 700	4 839 180	509 776	492 709
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	492 709	-492 709
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		346 000	-346 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-609 866	609 866	
Årets Resultat				254 127
Belopp vid årets utgång	397 700	4 575 314	1 266 350	254 127

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 839 180
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	346 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 609 866</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 575 314

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 266 350
Årets resultat	<u>254 127</u>
Summa	1 520 478

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 520 478
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 112 904	5 927 325
Summa rörelseintäkter		6 112 904	5 927 325

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 028 699	-3 230 490
Övriga externa kostnader	Not 4	-679 720	-563 733
Underhåll enligt plan	Not 5	-609 866	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 594	-212 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-852 807	-857 338
Summa rörelsekostnader		-5 285 686	-4 864 447

Rörelseresultat

827 219 **1 062 878**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 196	8 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 382	-578 682
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 905	0
Summa finansiella poster		-573 091	-570 170

Årets resultat

254 127 **492 709**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	34 988 325	33 387 819
	<u>34 988 325</u>	<u>33 387 819</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

34 988 325	33 387 819
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Varulager

115 000	115 000
---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

17 069	6 467
--------	-------

Avräkningskonto HSB

1 129 042	872 436
-----------	---------

Aktuell skattefordran

Not 10	0	20 138
--------	---	--------

Övriga kortfristiga fordringar

82 856	121 089
--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	411 502	419 155
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

1 640 469	1 439 285
------------------	------------------

Bank

Not 12	2 241 761	2 234 089
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

2 241 761	2 234 089
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

3 997 230	3 788 374
------------------	------------------

Summa tillgångar

38 985 555	37 176 193
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	397 700	397 700
Fond för yttre underhåll	4 575 314	4 839 180
Summa bundet eget kapital	4 973 014	5 236 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 266 350	509 776
Årets resultat	254 127	492 709
Summa fritt eget kapital	1 520 478	1 002 484

Summa eget kapital

Not 13 **6 493 492** **6 239 364**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 087 580	20 066 205
Summa långfristiga skulder		30 087 580	20 066 205

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 093 125	9 635 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	274 951	324 730
Leverantörsskulder		196 948	156 549
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 152	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	80 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	836 308	673 687
Summa kortfristiga skulder		2 404 483	10 870 623

Summa skulder

32 492 063 **30 936 828**

Summa eget kapital och skulder

38 985 555 **37 176 193**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats fr.o.m. 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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 1,95 % 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 BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 334 893 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 708 904	5 537 304
	Hysesintäkt lokaler	-1 200	-1 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	110 045	109 550
	Hysesintäkt övrigt	29 200	30 700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	196 095	202 205
	Övriga intäkter i verksamheten	0	17 370
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 643	19 066
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	45 217	12 330
		6 112 904	5 927 325
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-250 023	-393 950
	El	-399 486	-409 459
	Uppvärmning	-627 116	-636 518
	Vatten	-290 017	-263 927
	Renhållning	-128 306	-186 469
	Bevakningskostnader	-31 549	-39 571
	TV, bredband, iptelefoni	-128 360	-126 947
	Obligatoriska besiktningar	-7 870	-73 104
	Serviceavtal	-91 106	-13 951
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 905	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-693 717	-737 033
	Försäkringar	-142 939	-138 935
	Fastighetsskatt	-131 060	-107 770
	Övriga driftskostnader	-103 245	-102 856
		-3 028 699	-3 230 490
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 888	-10 413
	Förvaltningskostnader	-328 252	-314 545
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 982	-16 229
	Föreningsverksamhet	-33 078	-36 338
	Kontorsutrustning och -material	-3 594	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-175 588	-145 003
	Konsulter	-59 538	-6 210
	Förbrukningsinventarier	0	-2 195
	Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
		-679 720	-563 733
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt, rökluckor	-249 380	0
	Underhåll mark och utemiljö, ny lekplatsutrustning	-360 486	0
		-609 866	0
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-87 973	-140 400
	Övriga personalkostnader	-89	0
	Revisionsarvode	0	-9 000
	Sociala avgifter	-24 907	-42 316
	Utbildning	-1 625	-21 171
		-114 594	-212 887
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-815 436	-819 966
	Markanläggningar	-37 371	-37 371
		-852 807	-857 338
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgifter Swedbank	-1 905	0
		-1 905	0

Not 9	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		39 219 606	39 219 606		
	Årets investering byggnader; dörr- och låsbyte		2 453 313	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark		635 000	635 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		436 000	436 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		42 743 919	40 290 606		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-6 653 644	-5 833 678		
	Årets avskrivningar byggnader		-815 436	-819 966		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-249 143	-211 771		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-37 371	-37 371		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-7 755 594	-6 902 787		
	Utgående bokfört värde		34 988 325	33 387 819		
	Bokförda värden byggnader		34 203 839	32 565 962		
	Bokförda värden mark		635 000	635 000		
	Bokförda värden markanläggningar		149 486	186 857		
	Fastighetsbeteckning: Kokaren 8.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1973	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		34 000 000	9 000 000	43 000 000	35 800 000
	Lokaler		206 000	0	206 000	37 000
			34 206 000	9 000 000	43 206 000	35 837 000

Not 10	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	20 138
		0	20 138

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	153 660	142 939
	Förutbetald kabel-TV och bredband	34 655	45 505
	Förutbetald HSB	219 223	226 938
	Förutbetald Securitas	3 964	3 773
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
		411 502	419 155

Not 12	Bank		
	SBAB	2 241 761	2 234 089
		2 241 761	2 234 089

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 700	0	4 839 180	509 776	492 709
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	492 709	-492 709
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			346 000	-346 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-609 866	609 866	
Årets Resultat					254 127
Belopp vid årets utgång	397 700	0	4 575 314	1 266 350	254 127

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,31%	2020-03-30	222 125	125 000
Stadshypotek		2,63%	2026-10-30	2 279 300	202 000
Stadshypotek		1,27%	2022-06-01	2 169 780	25 000
Stadshypotek		1,58%	2023-12-01	2 892 000	144 000
Swedbank		2,02%	2021-12-22	665 000	70 000
Swedbank		1,34%	2024-12-20	2 600 000	0
Swedbank		1,47%	2021-11-25	6 110 000	130 000
Swedbank		1,81%	2020-03-28	6 142 500	130 000
Swedbank		1,72%	2023-05-25	5 700 000	120 000
Swedbank		1,34%	2029-10-25	2 400 000	50 000
				31 180 705	996 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 087 580
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 984 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 200 705

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	32 163 036	31 430 336
Summa ställda säkerheter	32 163 036	31 430 336

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	324 730	361 261
Uttag	-49 779	-36 531
	274 951	324 730

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 152	0
	3 152	0

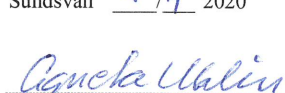
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	38 550
Arbetsgivaravgifter	0	35 750
Övriga kortfristiga skulder	0	5 858
	0	80 158

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

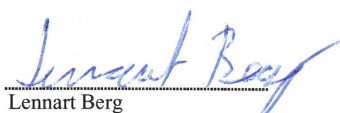
Upplupna styrelsearvoden	47 340	9 200
OVK samt rengöring	0	73 104
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	142 930	138 635
Upplupna räntekostnader	34 140	33 719
Upplupen BoRevision	15 000	10 000
Upplupen HSB	9 353	0
Upplupen Lås och Maskin	139 827	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	447 718	407 073
Övrigt	0	1 956
	836 308	673 687

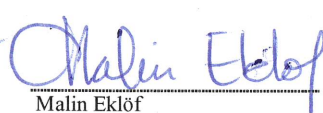
Sundsvall 4/4 2020

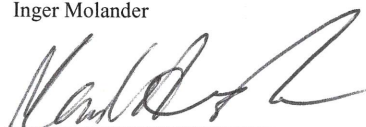

Agneta Uhlin


Andreas Alund

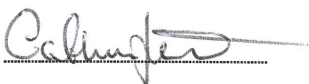

Inger Molander


Lennart Berg


Malin Eklöf


Markus Hägglund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28


Catharina Levin

Revisor vald av föreningsstämman



Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaparen, org.nr. 789200-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaparen för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

ann

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 Kaparen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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.

Sundsvall den 28/4 2020


Anna Maria Christiansson

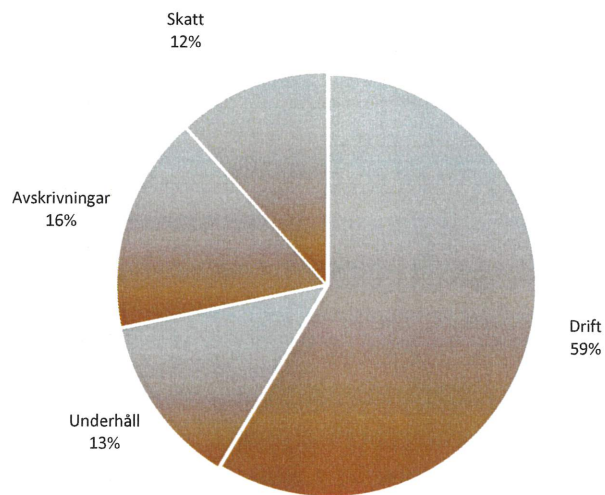
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Catharina Levin

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

