

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaptenen med säte i Östersund (org.nr 793200-0289) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
23	lägenheter (bostadsrätt)	1768
2	lokaler (hyresrätt)	131
11	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Patrik Osson	ordförande
Andreas Karlsson	sekreterare
Elise Haldammen	ledamot
Edvania Santana	ledamot
Ole Rondung	suppleant
Fredrik Adamsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hasse Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Olsson, Andreas Karlsson, Elise haldammen och Fredrik Adamsson, två i förening.

Revisor har varit Katarina Kjellin med Ole Rondung som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Britta Isberg.

Den ekonomiska 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: 101 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktningen 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 gård Byte termostatventiler samtliga lägenheter påbörjas
2018	Fönsterbyte
2017	Byte fläkt restaurang En Liten Röd
2015	Fasadrenovering
2010-2016	Balkongrenovering

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Brandskyddsöversyn gemensamma utrymmen, kopplade brandlarm samt släckare Målning fasad gårdshus Byte termostatventiler samtliga lägenheter

Inga större underhåll planeras under de närmsta åren

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 91 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 623 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 392	1 384	1 368	1 347	1 290
Rörelseresultat i tkr	532	571	533	466	350
Resultat efter finansiella poster i tkr	502	544	489	410	303
Balansomslutning i tkr	5 340	4 871	4 332	3 890	3 469
Soliditet %	55,3	50,3	44,0	36,5	29,1
Årsavgift/kvm* i kr	623	617	617	606	587
Driftskostnad/kvm i kr	298	291	325	354	331
Räntekostnad/kvm i kr	15	14	23	30	28
Bankskuld/kvm i kr	1 137	1 151	1 162	1 173	1 182

*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 omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 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 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 795	2 008 961	-173 425	544 193
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			544 193	-544 193
Innevarande års avs/dis		69 466	-69 466	
Årets resultat				502 190
Belopp vid årets slut	72 795	2 078 427	301 302	502 190

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 008 961
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	101 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	- 31 534
Fondbehållning vid årets slut:	2 078 427

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	301 302
Årets resultat	502 190
Summa	803 492

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	803 492
--------------------------------	----------------

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	1 392 433	1 384 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 479	1 502
Summa rörelseintäkter		1 393 912	1 386 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-566 140	-548 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 611	-142 960
Underhåll enligt plan	Not 6	-31 534	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-19 977	-20 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-91 012	-71 846
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-32 086
Summa rörelsekostnader		-863 274	-815 354
Rörelseresultat		530 638	570 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		669	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 117	-26 603
Summa finansiella poster		-28 448	-26 547
Årets resultat		502 190	544 193

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 10 3 724 196 3 815 208

Inventarier och installationer

Not 11 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar3 724 196 3 815 208**Summa anläggningstillgångar**3 724 196 3 815 208**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

0 166

Avräkningskonto HSB

1 553 671 997 248

Aktuell skattefordran

Not 12 0 666

Övriga kortfristiga fordringar

27 326 23 243

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 35 306 34 589

Summa kortfristiga fordringar1 616 303 1 055 912**Summa omsättningstillgångar**1 616 303 1 055 912**Summa tillgångar**5 340 499 4 871 120

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		72 795	72 795
Fond för yttre underhåll		2 078 427	2 008 961
Summa bundet eget kapital		2 151 222	2 081 756

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		301 302	-173 425
Årets resultat		502 190	544 193
Summa fritt eget kapital		803 492	370 768

Summa eget kapitalNot 14 **2 954 714** **2 452 524****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	565 176	0
Summa långfristiga skulder		565 176	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 594 329	2 186 065
Medlemmarnas inre fond	Not 16	12 550	12 550
Leverantörsskulder		35 100	36 432
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 514	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	177 116	183 549
Summa kortfristiga skulder		1 820 609	2 418 596

Summa skulder**2 385 785** **2 418 596****Summa eget kapital och skulder****5 340 499** **4 871 120**



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 Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat 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 1,6% 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 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.

**Noter**

Not 2 Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 101 744	1 090 860
Hysesintäkt lokaler	137 076	136 676
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 600	28 000
Årsavgift konsumtionsavgift el	58 594	57 615
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	66 240	66 470
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 179	4 971
	1 392 433	1 384 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Bidrag	1 479	1 502
	1 479	1 502

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-27 850	-4 162
El	-97 789	-92 848
Uppvärmning	-229 998	-237 306
Vatten	-46 134	-49 954
Renhållning	-34 075	-33 685
Serviceavtal	-4 200	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	-55 316	-45 854
Försäkringar	-18 180	-17 430
Fastighetsskatt	-39 101	-36 921
Övriga driftskostnader	-13 497	-30 045
	-566 140	-548 205

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-9 410	-9 138
Förvaltningskostnader	-51 325	-43 543
Kostnader överlåtelse och pant	-4 153	-3 149
Föreningsverksamhet	-489	-919
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-70 096	-70 061
Konsulter	-8 238	-5 250
Medlemsavgifter HSB	-10 900	-10 900
	-154 611	-142 960

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-26 038	0
Underhåll mark och utemiljö	-5 496	0
	<u>-31 534</u>	<u>0</u>

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda	0	0
Styrelsearvode	-14 790	-15 024
Revisionsarvode	-540	-513
Sociala avgifter	-4 647	-4 720
	<u>-19 977</u>	<u>-20 257</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-91 012	-71 846
	<u>-91 012</u>	<u>-71 846</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Utrangering byggnader och markanläggningar	0	-32 086
	<u>0</u>	<u>-32 086</u>



Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 686 438	4 196 524		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	-69 089		
Årets investering byggnader		0	1 559 003		
Ingående anskaffningsvärde mark		28 000	28 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 714 438	5 714 438		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 899 230	-1 864 386		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	37 003		
Årets avskrivningar byggnader		-91 012	-71 846		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 990 242	-1 899 230		
Utgående bokfört värde		3 724 196	3 815 208		
Bokförda värden byggnader		3 696 196	3 787 208		
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	10 684 000
Lokaler	1944	508 000	235 000	743 000	617 000
		11 908 000	4 641 000	16 549 000	11 301 000

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		77 990	77 990
Utgående anskaffningsvärden		77 990	77 990
Ingående avskrivningar		-77 990	-77 990
Utgående avskrivningar		-77 990	-77 990

Avskrivning enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran		0	666
		0	666

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	18 611	18 180
Förutbetald administration	15 030	14 770
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 665	1 639
	35 306	34 589

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 795	2 008 961	-173 425	544 193
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	544 193	-544 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		101 000	-101 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-31 534	31 534	
Årets Resultat				502 190
Belopp vid årets utgång	72 795	2 078 427	301 302	502 190

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,45%	2020-03-09	600 000	0
Stadshypotek	1,45%	2020-01-03	988 253	20 484
Stadshypotek	1,51%	2022-12-30	571 252	6 076
			2 159 505	26 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	565 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	106 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 026 705
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	12 550	12 550
	12 550	12 550



Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 514	0
	1 514	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 053	37 434
Upplupna räntekostnader	3 971	3 385
Upplupen revision	9 410	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 682	133 590
	177 116	183 547


Östersund 4 / 6 2020


 Andreas Karlsson


 Edvania De Assis Santana


 Elise Haldammen



 Fredrik Adamsson


 Patrik Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-09


 Katarina Kjellin

Revisor vald av stämman


Anna Maria Christansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaptenen i Östersund 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 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 Bostadsrättsförening Kaptenen i Östersund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 9/16 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Katarina Kjellin

Av föreningen vald revisor