



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad
Org.nr 749200-1586

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad

Org nr 749200-1586

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2016-01-01--2016-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 1948 på fastigheten Kapsågen 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hammars gata 10, 10A-C, 12, 14. Enslösvägen 5-7. Repslagaregatan 1.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	12 st	1 rok	514,5 m ²
	33 st	2 rok	1926,0 m ²
	3 st	3 rok	210,0 m ²
	6 st	4 rok	525,0 m ²
	54 st		3175,5 m ²
Lokaler	15 st		251,0 m ²
P-platser	35 st		
Totalt	104 st		3426,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av större underhållsåtgärder kan nämnas att föreningen har bytt lägenhetsdörrar, renoverat trapphuset samt installerat ny belysning i trapphuset under de senaste åren.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under det närmaste året kommer ett miljöhus att byggas. I budgeten för 2017 har avsatts 485 000 kr till framtida underhåll. Under en 10-årsperiod beräknas kostnaderna till ca 4 000 000 kr.

PEL



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 685 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2017 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 827 061 kr. Under året har 191 365 kr amorterats.

Väsentliga avtal som föreningen har tecknat är:

Administrativt avtal, HSB
Tekniskt avtal, fastighetsskötsel, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
TV/Internet, Bredbandsbolaget

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peter Lindgren	ordförande
Kristina Johansson	vice ordförande
Pia Andersson	sekreterare
Lena Eriksson	ledamot
Jan-Erik Uhrberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Josephine Dahlberg	suppleant
Caroline W Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Lindgren, Pia Andersson och Lena Eriksson samt suppleanterna Josephine Dahlberg och Caroline W Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Lindgren, Pia Andersson, Kristina Johansson och Christer Göstasson, två i förening.

Vicevärdar har varit Peter Lindgren och Lena Eriksson. Fastighetsskötsel ombesörjs av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Anders Nelson, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Lena Eriksson med Jan Erik Uhrberg som suppleant.

Valberedning har varit Britta Johansson, sammankallande, med stöd av styrelsen.

Pia



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 444	2 349	2 346	2 334	2 292
Res. efter finansiella poster, tkr	729	694	380	540	-16
Soliditet i %	49	43	37	33	24
Balansomslutning, tkr	8 675	8019	7 555	7 366	7 867
Eget kapital, tkr	4 222	3493	2 799	2 419	1 878
Taxeringsvärde, tkr	31 806	22 355	22 355	22 355	26 874
- varav byggnad, tkr	20 594	15 187	15 187	15 187	17 862
Underhållsfond tkr	2 281	2 063	1 908	1 558	1 676
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	683	683	683	670
Bankskuld kr/m ²	1 117	1 172	1 224	1 272	1 571
Räntekostnader kr/m ²	36	40	44	53	72

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	3 493 120	2 798 621
Årets resultat	728 709	694 498
Belopp vid årets utgång	4 221 829	3 493 120

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 11

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 154 602
Årets resultat	<u>728 709</u>
	1 883 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanserad vinst	<u>1 533 311</u>
	1 883 311

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 631 433 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

peka



Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	2 444 374	2 348 603
Summa rörelsens intäkter		2 444 374	2 348 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 831	-1 141 128
Periodiskt underhåll		0	-74 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 013	-29 788
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-93 892	-87 462
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 032	-188 629
Summa rörelsens kostnader		-1 595 768	-1 521 541
Rörelseresultat		848 606	827 062
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 080	5 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 977	-138 233
Summa finansiella poster		-119 897	-132 564
Årets resultat		728 709	694 498

P24

**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

6 469 420

5 043 339

Mark

272 700272 7006 742 1205 316 039

Summa anläggningstillgångar

6 742 1205 316 039**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

930 275

614 147

Övriga fordringar

Not 9

93 355

95 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 93393 1311 132 563803 273*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10

800 000

1 900 000

Summa omsättningstillgångar

1 932 5632 703 273**Summa tillgångar****8 674 683****8 019 312**

KTB

**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 085

57 085

Fond för yttre underhåll

2 281 433

2 005 967

2 338 5182 063 052*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 154 602

735 569

Årets resultat

728 709

1 883 3111 430 068

Summa eget kapital

4 221 8293 493 120**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 629 0873 835 574

3 629 087

3 835 574

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

197 974

182 852

Leverantörsskulder

236 606

180 663

Fond för inre underhåll

145 928

168 901

Övriga skulder

Not 13

44 593

494

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

198 666157 708

823 768

690 618

Summa skulder

4 452 8554 526 192**Summa eget kapital och skulder****8 674 683****8 019 312**

P&A

**Noter****2016-01-01** **2015-01-01**
2016-12-31 **2015-12-31****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
1,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

PEB



Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 3 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 173 978	2 171 052
Hyror	161 601	163 788
Övriga intäkter (ersättning Halmstad Kommun 97 200 kr)	108 795	13 763
	2 444 374	2 348 603
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	245 472	235 701
Reparationer	157 419	78 021
El	42 316	37 384
Uppvärmning	383 757	371 195
Vatten	75 840	80 534
Sophämtning	89 119	86 631
TV-avgifter	43 668	44 490
Fastighetsförsäkring	22 440	21 786
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 532	70 950
Förvaltningsarvoden	96 306	93 894
Övriga driftskostnader	10 962	20 542
	1 241 831	1 141 128
Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - Borevision	8 313	8 088
Medlemsavgifter	21 700	21 700
	30 013	29 788
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 105	44 850
Vicevärdsarvode	22 000	20 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	21 287	20 112
	93 892	87 462
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	230 032	188 629
	230 032	188 629

**Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 8 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1948

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 077 800	12 077 800
Årets investeringar, dörrbyte	1 656 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 733 913	12 077 800

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 034 461	-6 845 832
Årets avskrivningar	-230 032	-188 629
Utgående avskrivningar	-7 264 493	-7 034 461

Utgående bokfört värde **6 469 420** **5 043 339**

Taxeringsvärde för Kapsågen 2

Byggnad - bostäder	20 200 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	394 000	387 000
	20 594 000	15 187 000

Mark - bostäder	11 000 000	7 000 000
Mark - lokaler	212 000	168 000
	11 212 000	7 168 000

Taxeringsvärde totalt 31 806 000 22 355 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	52 892	56 156
Skattekonto	40 463	39 839
	93 355	95 995

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2016-11-01	2017-02-01	3 mån	0,30%	800 000
					800 000

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 085	0	2 005 967	735 569	694 498
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			350 000		-350 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-74 534		74 534
Överföring till balans. Resultat				419 032	-419 032
Årets resultat					728 709
Belopp vid årets slut	57 085	0	2 281 433	1 154 602	728 709

PEB

**Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank Hypotek	2650632918	1,31%	2021-10-25	1 404 345	181 052	
Swedbank Hypotek	2656232440	5,28%	2017-09-11	1 437 716	16 922	
Swedbank Hypotek	2657826471	0,45%	2017-01-15	985 000	0	
				<u>3 827 061</u>	<u>197 974</u>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 629 087	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 837 191	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					197 974	182 852
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttaga pantbrev i fastighet					<u>9 299 000</u>	<u>9 299 000</u>
					9 299 000	9 299 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 781	494
Arbetsgivaravgifter	<u>22 812</u>	<u>0</u>
	44 593	494

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	923	1 439
Övriga upplupna kostnader	15 274	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>182 469</u>	<u>148 269</u>
	198 666	157 708



Noter

2016-12-31

2015-12-31

Halmstad 7/3 2017

Peter Lindgren

Kristina Johansson

Jan-Erik Uhrberg

Pia Andersson

Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2017 - 03 - 22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gillberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kapsågen, org.nr. 749200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kapsågen för år 2016.

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 2016 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 revisionsd 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 revisorsd 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 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. De 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 revisionsd 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 revisionsd 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

JEK

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 Kapsågen för år 2016 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Halmstad den 22/3 2017



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor