

HSB brf Kaparen i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaparen i Uddevalla, org.nr. 758500-0735, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 71:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Uddevalla Kaparen 5 färdigställdes 1947.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 9 trapphus med adresserna Kaparegatan 3 och Parkgatan 8 och 10.



Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	2 r o k	24 st	1 328 m ²
	3 r o k	40 st	2 888 m ²
	4 r o k	8 st	748 m ²
		72 st	4 964 m ²
	Lokaler	5 st	353 m ²
	SMS parkering	6 st platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.
Föreningen har under året haft avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november 2019 vid stämman deltog 40 medlemmar.

Styrelsen och suppleanter

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Rolf Rodin	ordförande	2020
	Lars Olsson	vice ordförande	2020
	Christer Dahlgvist	sekreterare	2021
	Göran Wikheim		2020
	Agneta Läckström		2021
	Marie Karlsson		2020
	Orvar Brattberg	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
<i>Suppleant:</i>	Linda Andersson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Rodin, Marie Karlsson och Orvar Brattberg samt suppleanten Linda Andersson.

Lars Olsson och Göran Wikheim har begärt att bli entledigade fr.o.m. 2020-04-01.
Efter 20 år i styrelsen och 15 år som ordförande i Brf Kaparen har Rolf nu beslutat att träda tillbaka från denna post. Det har varit roliga och intressanta femton år, där mycket har hänt.
Han är nöjd över att ha kunnat medverka till alla förbättringar, i form av balkongbyten och anläggande av trädgården, till byte av hissarna samt sänkning av våra lån, utan att detta har påverkat månadsavgifterna.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rolf Rodin, Christer Dahlgvist, Marie Karlsson och Agneta Läckström, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdskapet har skötts av styrelsen gemensamt.

Revisor

Revisorer har varit Kjell Bohlin med Helena Ström som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.



Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Christer Dahlqvist med Lars Olsson som suppleant.

Valberedning

I valberedning har ingått Anders Eihland, sammankallande, och Håkan Rytterlund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Under året har styrelsen skrivit nya avtal med Samhall och Fyrstads fönsterputs vad gäller städning och fönsterputsning i fastigheterna.

Vi har även tecknat ett nytt avtal med Telia om TV, bredband och IP-telefoni. Det betyder att utrustningarna i källarna är uppdaterade samt att alla medlemmar får nya routers och TV-boxar.

Även hastigheten av bredbandet har uppdaterats till 100/100. Inga av dessa avtal påverkar våra månadsavgifter.

Eftersom vår samarbetspartner Nokas köpts upp av Avarn är det numera detta företag som sköter våra SMS-parkeringar med sin partner Easypark.

Samtliga entréer har nu fått nya fräscha entrétak.

Mangelrummet i hus 8 har gjorts i ordning med bl.a. en ny elmangel på plats.

Vårt återvinningsrum har fått ny belysning.

Vi har även monterat termostater på alla radiatorer i dom allmänna utrymmena.

Enligt stämmobeslut ska styrelsen utreda möjligheten att anlägga parkeringsplatser på tomten.

Mycket regnande har fördröjt starten men kontakt med arkitekt har tagits i frågan.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 16 april 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1994:1216 har skett 2015-12-07 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske senast 2021-12-08.

AB Mik



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Enligt senaste okulärbesiktning gjord av HSB är våra fastigheter i mycket gott skick. Vad gäller framtida jobb finns fortfarande planerna kvar att ge våra källargångar och övriga källarutrymmen ny färg.

Ekonomi

Trots alla investeringar ser Kaparens ekonomi fortfarande god ut. Vi har därför kunnat extraamortera och avsluta ett av föreningens lån.

Det är nu 13 år sedan vi justerade månadsavgifterna och det finns i nuläget inga planer på höjning, så länge medlemmarna hjälper till med småarbeten och är sparsamma med el och vatten.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2007-07-01 med 2 procent. Budgeten för 2020/21 uppvisar inget höjningsbehov. Årsavgiften uppgår till kronor 753 kr/m² inklusive värme.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets ingång 89 medlemmar och vid årets slut 86 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har nio lägenhetsöverlåtelser skett.

En städdag har i vanlig ordning arrangerats under hösten.

En populär medlemsaktivitet var en glöggkväll i vår medlemslokal strax före jul. Även gubbklubbsträffarna har kunnat genomföras fram till att Coronan slog till.

För att muntra upp alla som har suttit i karantän för Coronaviruset kommer föreningen att bjuda på en musikkväll i trädgården mellan husen någon av dagarna i början av det nya räkenskapsåret.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	3 924	3 914	3 917	3 845	3 870
Rörelseresultat tkr	1 144	1 177	739	960	1 030
Resultat efter finansiella poster tkr	972	1 011	613	839	875
Soliditet	28%	23%	18%	14%	11%
Balansomslutning tkr	21 037	21 910	22 366	23 393	24 106
Fond yttre underhåll tkr	3 079	2 398	1 972	1 712	985
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	753	753	753	753	753
Låneskuld tkr	14 450	16 435	17 835	19 535	21 135
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	2 737	3 113	3 593	3 700	4 003

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 075	0	2 398 228	1 497 094	1 011 376
Disposition enligt stämmobeslut			369 000	642 376	-1 011 376
Årets avsättning till underhållsfond			537 000	-537 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-225 046	225 046	
Årets resultat					972 215
<i>Belopp vid årets slut</i>	94 075	0	3 079 182	1 827 516	972 215



RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 827 516
Årets resultat	<u>972 215</u>
	2 799 731

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	
Balanserad vinst	<u>2 799 731</u>
	2 799 731

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

 CD

RESULTATRÄKNING

2019-07-01
2020-06-30

2018-07-01
2019-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 923 883	3 913 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 511
Summa rörelseintäkter		3 923 883	3 922 110

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 422 558	-1 475 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 457	-217 694
Underhåll enligt plan	Not 6	-225 046	-163 620
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-129 172	-116 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-771 090	-772 349
Summa rörelsekostnader		-2 780 322	-2 745 306

Rörelseresultat

1 143 561 1 176 804

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 346	-165 428
Summa finansiella poster		-171 346	-165 428

Arets resultat

972 215 1 011 376

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 374 050	21 145 140
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 374 050	21 145 140

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

		20 374 550	21 145 640
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	0
Kundfordringar		11 232	0
Avräkningskonto HSB		574 640	657 519
Övriga kortfristiga fordringar		1 595	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	73 478	106 979
Summa kortfristiga fordringar		662 128	764 598

Summa omsättningstillgångar

		662 128	764 598
--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar

		21 036 678	21 910 238
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 075	94 075
Fond för yttre underhåll	3 079 181	2 398 228
Summa bundet eget kapital	3 173 256	2 492 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 827 516	1 497 094
Årets resultat	972 215	1 011 376
Summa fritt eget kapital	2 799 731	2 508 470

Summa eget kapital

Not 13 **5 972 987** **5 000 773**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 850 000	15 035 000
Summa långfristiga skulder		13 850 000	15 035 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	600 000	1 400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	792	1 271
Leverantörsskulder		44 759	129 272
Aktuell skatteskuld		14 079	10 352
Övriga kortfristiga skulder		12 787	14 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	541 274	318 612
Summa kortfristiga skulder		1 213 691	1 874 465

Summa skulder

15 063 691 **16 909 465**

Summa eget kapital och skulder

21 036 678 **21 910 238**



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Kaparen i Uddevalla
Org nr 758500-0735

Kassaflödesanalys	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	972 215	1 011 376
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	771 090	772 349
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 743 305</u>	<u>1 783 725</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 591	-30 450
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	139 226	-66 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 902 122</u>	<u>1 686 338</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 985 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 985 000</u>	<u>-1 400 000</u>
Årets kassaflöde	-82 878	286 338
Likvida medel vid årets början	657 519	371 181
Likvida medel vid årets slut	574 641	657 519

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

HSB MK CP

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.

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.

Byggnader	Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittliga till 1,65%.
Installationer	Hissar 30 år (klart år 2045)
Markanläggningar	Gården 40 år (år 2050), Mur 20 år (klart 2036)
Inventarier	Möbler 5 år (avskriven)

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 14 762 kr, (Fg år 14 762 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	3 735 840	3 735 840
	Hysesintäkt lokaler	127 076	123 926
	Hysesintäkt övrigt	950	1 000
	Övriga intäkter i verksamheten	39 055	37 780
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 205	10 073
	Övriga fakturerade kostnader	1 200	3 900
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 557	1 080
		3 923 883	3 913 599
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	3 482
	Återbäring HSB Norra Bohuslän 2018	0	5 029
		0	8 511
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-140 567	-96 846
	El	-76 504	-91 859
	Uppvärmning	-476 933	-520 427
	Vatten	-216 986	-213 453
	Renhållning	-49 003	-47 406
	Bevakningskostnader	-10 888	-9 903
	TV, bredband, iptelefoni	-170 408	-170 408
	Obligatoriska besiktningar	-3 659	0
	Serviceavtal	-6 391	-6 125
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 026	-21 957
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-101 958	-127 067
	Försäkringar	-29 914	-26 645
	Fastighetsskatt	-111 578	-107 834
	Övriga driftskostnader	-9 744	-35 324
		-1 422 558	-1 475 255



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Kaparen i Uddevalla

Org nr 758500-0735

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-9 950	-10 683
Förvaltningskostnader	-150 244	-145 026
Kostnader överlåtelse och panter	-13 057	-11 668
Föreningsverksamhet	-2 890	-1 122
Kontorsutrustning och -material	-643	-1 958
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 873	-7 240
Förbrukningsinventarier	-10 403	-3 619
Medlemsavgifter HSB	-25 600	-25 600
Stämma och styrelse	-10 797	-10 779
	<u>-232 457</u>	<u>-217 694</u>
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-62 589	-25 824
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 457	-105 919
Underhåll huskropp utvändigt	-150 000	-31 877
	<u>-225 046</u>	<u>-163 620</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-65 650	-64 495
Löner för anställda	0	-5 000
Vicevärdsarvode	-29 800	0
Övriga arvoden	-2 890	-15 795
Övriga personalkostnader	-2 170	-2 131
Revisionsarvode	-3 805	-3 750
Sociala avgifter	-24 857	-25 217
	<u>-129 172</u>	<u>-116 388</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-626 714	-626 714
Markanläggningar	-44 312	-44 312
Installationer	-100 063	-100 063
Inventarier	0	-1 259
	<u>-771 090</u>	<u>-772 349</u>

#P Me CD

Not 9 Byggnader och mark 2020-06-30 2019-06-30

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 272 602	40 272 602
Ingående anskaffningsvärde mark	91 250	91 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 636 250	1 636 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 000 102	42 000 102

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-20 499 295	-19 772 518
Årets avskrivningar byggnader	-726 777	-726 777
Ingående avskrivningar markanläggningar	-355 667	-311 354
Årets avskrivningar markanläggningar	-44 312	-44 312
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 626 052	-20 854 962

Utgående bokfört värde 20 374 050 21 145 140

Bokförda värden byggnader	19 046 530	19 773 307
Bokförda värden mark	91 250	91 250
Bokförda värden markanläggningar	1 236 271	1 280 583

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	41 000	18 600	59 600	59 600
Lokaler	1989	869	0	869	869
		41 869	18 600	60 469	60 469

Värde angivet i tkr.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	37 816	37 816
Utgående anskaffningsvärden	37 816	37 816
Ingående avskrivningar	-37 816	-36 557
Årets avskrivningar	0	-1 259
Utgående avskrivningar	-37 816	-37 816

Utgående bokfört värde 0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	16 401	13 513
Upplupen lokalintäkt	15 900	47 700
Upplupen intäkt el	6 396	8 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 781	37 746
	<u>73 478</u>	<u>106 979</u>

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 075	0	2 398 228	1 497 094	1 011 376
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			369 000	642 376	-1 011 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			537 000	-537 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-225 046	225 046	
Årets Resultat					972 215
Belopp vid årets utgång	94 075	0	3 079 182	1 827 516	972 215

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
S-E-Banken AB	0,93%	2020-10-28	7 975 000	7 675 000	300 000
S-E-Banken AB	0,99%	2020-12-28	7 075 000	6 775 000	300 000
S-E-Banken AB		2020-06-17	1 385 000	0	0
			16 435 000	14 450 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 850 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 450 000

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	34 352 520	34 352 520
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>34 352 520</u>	<u>34 352 520</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 271	1 271
Uttag	-479	0
	<u>792</u>	<u>1 271</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	5 000
Upplupna sociala avgifter	0	1 571
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 079	0
Upplupna räntekostnader	2 608	1 453
Upplupen revision	10 040	9 820
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 220	291 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 327	9 285
	<u>541 274</u>	<u>318 612</u>

Uddevalla 5/11 2020


Rolf Rodin



Christer Dahlqvist


Marie Karlsson


Orvar Brattberg


Agneta Läckström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 11 - 11


Kjell Bohlin
Revisor vald av föreningsstämman


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaparen i Uddevalla, org.nr. 758500-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

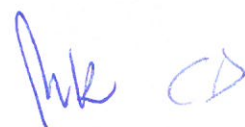
Uddevalla den 11/11 2020



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Bohlin
Av föreningen vald revisor





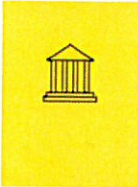
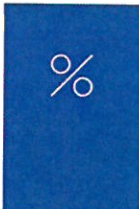



STYRELSEN FÖR HSB BRF KAPAREN I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0735

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2019-07-01 – 2020-06-30



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 373 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 256 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 2 737 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 3,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 146 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				



Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Arsavgift
753 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Arsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.