



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Capella i Klippan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Capella i Klippan, 737600-1058 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Capella 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Åbygatan 3 A-D i Klippan. Föreningen har 33 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 831,5 kvm samt 2 lokaler på totalt 130 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9 st
2 rum & kök:	18 st
3 rum & kök:	6 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte och badrumsrenovering genomfördes år 2003.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Föreningen har förenklad underhållsplan med besiktning vart tredje år via HSB Skåne. Föreningens fastighet besiktigades senast i december 2020 av besiktningsman från HSB Skåne.

Under året har föreningen påbörjat projektet för byte av bottenavlopp.

#### Ekonomi

Årets resultat blev cirka 319 000 kr, jämfört med cirka 125 000 kr förra året. Detta beror delvis på betydligt lägre kostnader för planerat underhåll. Den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 2 %.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022.

Vid årets slut bestod styrelsen av Monika Cervin Freij (ordförande), Lennart Bengtsson, Matthew Aride Ibuje samt Diana-Silviana Lantz.

Enligt stadgarna ska föreningen ha två revisorer. Revisorer har varit Afrodita Cristea, vald av stämman, och en som utses av HSB Riksförbund. Båda revisorerna har varit från BoRevision.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 660	1 612	1 552	1 538
Resultat efter finansiella poster (tkr)	319	125	307	71
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	277	168	265	246
Soliditet	41%	55%	53%	49%
Årsavgift (kr/kvm)	888	838	830	822
Drift (kr/kvm)	430	425	367	363
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	247	227	206	194
Lån (kr/kvm)	2 179	1 285	1 410	1 531
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 807	7 108	6 196	5 154
Räntekänslighet	2,6%	1,6%	1,8%	2%

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energikostnad och lån per kvm utgår från totalytan på 1 961,5 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4%
4	4 - 7%
3	7 - 10%
2	10 - 20%
1	> 20%

### Förändringar i Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 480		643 052	2 836 839	125 470
Disposition enligt stämmobeslut				125 470	-125 470
Till fond för yttre underhåll			57 000	-57 000	
Från fond för yttre underhåll			-14 829	14 829	
Årets resultat					318 981
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 480</b>		<b>685 223</b>	<b>2 920 138</b>	<b>318 981</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2022-12-31	2021-12-31
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	318 981	125 470
Från fond för yttre underhåll*	14 829	132 486
Till fond för yttre underhåll**	-57 000	-90 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>276 810</b>	<b>167 956</b>

- \* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
- \*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 920 138
Årets resultat	318 981
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 239 119</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 660 212	1 613 282
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 660 212</b>	<b>1 613 282</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-843 132	-833 005
Planerat underhåll		-14 829	-132 486
Övriga externa kostnader	3	-120 700	-148 293
Personalkostnader och arvoden	4	-126 877	-152 374
Avskrivningar		-185 554	-185 554
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 291 092</b>	<b>-1 451 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 120</b>	<b>161 570</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 298	1 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 437	-37 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 139</b>	<b>-36 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>318 981</b>	<b>125 470</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>318 981</b>	<b>125 470</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 858 004	5 043 559
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar	6	1 661 929	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 519 933</b>	<b>5 043 559</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 520 433</b>	<b>5 044 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 541	40 898
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 947 925	1 443 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 761	28 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 009 227</b>	<b>1 513 173</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	3 494	2 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 012 721</b>	<b>1 515 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 533 154</b>	<b>6 560 032</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 480	29 480
Fond för yttre underhåll		685 223	643 052
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>714 703</b>	<b>672 532</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 920 138	2 836 839
Årets resultat		318 981	125 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 239 119</b>	<b>2 962 309</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 953 822</b>	<b>3 634 841</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 868 944	1 405 198
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 868 944</b>	<b>1 405 198</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 406 266	1 115 012
Leverantörsskulder		1 023 639	127 416
Aktuella skatteskulder		2 056	13 814
Övriga skulder		5 203	3 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 224	260 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 710 388</b>	<b>1 519 993</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 579 332</b>	<b>2 925 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 533 154</b>	<b>6 560 032</b>



**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

*Följande avskrivningsprocent tillämpas:*

---

- Byggnad samt om- & tillbyggnader	2,17 %
------------------------------------	--------

**Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Nedskrivning 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.

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 627 644	1 535 556
Hyror	32 568	31 650
	<u>1 660 212</u>	<u>1 567 206</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	-	46 076
	<u>-</u>	<u>46 076</u>
<b>Summa</b>	<b>1 660 212</b>	<b>1 613 282</b>

Övriga intäkter föregående år bestod av försäkringsersättning.

### Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El & uppvärmning	398 643	354 991
Vatten	86 041	89 629
Renhållning	67 398	58 111
Löpande underhåll	66 222	88 289
Fastighetsservice	125 245	138 800
Fastighetsförsäkring	28 749	27 566
Kommunikation	31 136	38 287
Fastighetsskatt	39 698	37 332
<b>Summa</b>	<b>843 132</b>	<b>833 005</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	83 879	110 696
Arvode extern revisor	16 100	27 400
Medlemsverksamhet	20 721	10 197
<b>Summa</b>	<b>120 700</b>	<b>148 293</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Föregående år består av arvode för BoRevision för både år 2020 och 2021.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön	10 000	-
Styrelsearvode	48 300	47 600
Ersättning utöver styrelsearbete	19 000	47 720
Milersättning	-	188
Vicevärdsarvode	27 048	27 048
Sociala kostnader	22 529	29 818
<b>Summa</b>	<b>126 877</b>	<b>152 374</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 250 kr per timme upp till max 3 prisbasbelopp. Eftersom föreningen betalar ut styrelsearvode under olika delar av året görs i bokslutet en uppbokning av arvode enligt stämmobeslut.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året eller föregående år.

#### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

##### Not Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 554 910	-3 369 356
Årets avskrivningar	-185 555	-185 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 740 465	-3 554 910
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 759	6 459
Årets anskaffning	-	46 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 759	52 759
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 858 004</b>	<b>5 043 559</b>
varav byggnader	4 805 245	4 990 800
varav mark	52 759	52 759

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser postboxar, fönster, tak, balkonger och entréer år 2012, stambyte och badrumsrenovering år 2003 samt fjärrvärmeanläggning. År 2015 byggde föreningen miljöhus och år 2016 installerades säkerhetsdörrar. 2021 köpte föreningen in en bit mark för att framöver anlägga parkeringsplatser.

##### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	1 661 929	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 661 929</b>	<b>-</b>

Avser byte bottenavlopp

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 800 000	3 206 000	13 006 000
Hyreshus lokaler	68 000	-	68 000
<b>Summa</b>	<b>9 868 000</b>	<b>3 206 000</b>	<b>13 074 000</b>

**Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	3 494	2 800
<b>Summa</b>	<b>3 494</b>	<b>2 800</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,14 %	2024-04-30	2024-04-30	208 932	308 932
Stadshypotek	1,56 %	2023-09-30	2023-09-30	865 016	925 016
Stadshypotek	4,18 %	2025-12-01	2025-12-01	870 012	930 012
Stadshypotek	1,10 %	2023-12-30	2023-12-30	331 250	356 250
Stadshypotek	4,01 %	2027-12-01	2027-12-01	2 000 000	-
<b>Summa</b>				<b>4 275 210</b>	<b>2 520 210</b>
varav kortfristig del				1 406 266	1 115 012
varav långfristig del				2 868 944	1 405 198

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 1 295 000 kr om fem år.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta	4 515 000	4 515 000
<b>Summa uttagna fastighetsinteckningar</b>	<b>4 515 000</b>	<b>4 515 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra underskrifter

Klippan

Monika Cervin Freij

Lennart Bengtsson

Matthew Aride Ibuje

Diana-Silviana Lantz

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dag som framgår av våra underskrifter

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557489728242

## Dokument

**147 Capella årsredovisning 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-27 11:03:18 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-29 09:42:19 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Monika Cervin Freij (MCF)**

monika.videro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MONIKA CERVIN FREIJ"

Signerade 2023-03-27 11:15:29 CEST (+0200)

**Lennart Bengtsson (LB)**

laban.benke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART BENGTSSON"

Signerade 2023-03-28 13:34:07 CEST (+0200)

**Matthew Aride Ibuje (MAI)**

matthewallnew@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ARIDE MATTHEW IBUJE"

Signerade 2023-03-27 11:54:57 CEST (+0200)

**Diana-Silviana Lantz (DL)**

dianasilviana@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DIANA-SILVIANA LANTZ"

Signerade 2023-03-27 13:58:21 CEST (+0200)

**Afrodita Cristea (AC)**

afrodita.cristea@borevision.se

**Alexandra Ong (AO)**

alexandra.ong@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557489728242



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-03-29 09:38:38 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2023-03-29 09:42:19 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Klippan, org.nr. 737600-1058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Klippan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## 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 Capella i Klippan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 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 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.

Klippan

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2023-03-29 07:38:17 UTC



## ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2023-03-29 07:42:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: CVH64-3GAVL-4BV53-JJ7KN-HZEUG-GW4EE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande och ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne