

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Staren med säte i Härnösand (org.nr 788000-0992) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Staren 12, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
61	lägenheter (bostadsrätt)	3 210
1	lokaler (hyresrätt)	120
13	garage	
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 59 röstberättigade medlemmar. Härnösands kommun äger tre lägenheter men har bara en röst, varav HSB Södra Norrland är en medlem. 

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ulla Eklund	ordförande
Göran Hagfors	vice ordförande
Karin Muribi	sekreterare
Styrelsen	studieorganisatör
Anders Tomt	ledamot
Arne Åström	ledamot
Marie Könberg	ledamot
Per Gyllenberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Nordström	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Muribi, Anders Tomt, Arne Åström och Göran Hagfors.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulla Eklund, Göran Hagfors, Anders Tomt samt Anders Nordström, två i förening.

Revisor har varit Mikael Andersson med Jörgen Byqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulf Berggren och Uno Pallin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har skötts av Marie Könberg och Sandra Tamburini.

Tyvärr fick några av årets planerade aktiviteter ställas in på grund av för få anmälda. Till den årliga surströmmingen kom 11 medlemmar. Vid invigning av Boulébanan deltog 15 medlemmar och till den årliga julgröten kom 13 medlemmar-

Studieverksamheten ansvarar styrelsen för kollektivt.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Förvaltare har varit Anders Nordström, HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 220 000 och följer fastställd underhållsplan. 

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-08-23.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Allt planerat underhåll har flyttats till 2017. Dels då den större investeringen på ny fjärrvärmeanläggning kommer tas med avskrivning enligt K3-metoden, dels att planerad ommålning av golven i källaren inte kunde genomföras då ingen entreprenör ansåg sig ha tid att genomföra arbetet
2017	Den nya fjärrvärmeanläggningen har tagits i bruk under hösten som planerat. Vattenskadan i föreningslokalen är nu åtgärdad. Byte av takfläkt Gv 12. Justering av garageportar. Planerad inläggning av klinker i källarna, putsning av träden och belysning vid altanerna vid 10 och 14 flyttas till 2018..
2018	Putsning av träden har utförts även justering av garageportar och uppsättning av lampor vid altanerna Gv10 och Gv14. Parkeringen är nu övervakad av Securitas och detta fungerar bra. Motorvärmarruttagen byts allt eftersom det behövs. Lagning och impregnering/målning av trästaket och trall har utförts. All lekutrustning har tagits bort och det har byggts en Boulebanan där istället. OKV- besiktning. En torktumlare har bytts.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Utbyte av en torktumlare i tvättstugan. Övriga maskiner byts då de inte längre är i funktionsdugligt skick. Kanalfläkt i tvättstuga byts i samband med torkskåpen.
2019	Byte av tak över entréerna. Utbyte av samtliga målade takdetaljer
2020	Byte flerrörs i värmekulvert. Översyn o lagning betongtrappor. Byte stuprör o hängrännor. Byte Takfläktar

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att avgiftens skulle vara oförändrad under 2018. Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

I budget för 2019 ingår 120 000 kr för framtida underhåll.

Årsavgiften är i genomsnitt 721 kr/m² 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året 5 överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 63 stycken.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 399	2 401	2 353	2 331	2 302
Rörelseresultat i tkr	165	211	305	461	348
Resultat efter finansiella poster i tkr	57	95	182	299	202
Soliditet %	19,2	17,9	16,8	14,6	10,8
Årsavgift/kvm* i kr	714	714	700	696	686
Driftskostnad/kvm i kr	549	576	597	473	474
Räntekostnad/kvm i kr	35	37	44	50	51
Bankskuld/kvm i kr	1 505	1 539	1 570	1 604	1 638

*Årsavgiften består utav 2 291 244 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	1 030 819	-54 573	94 666
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			94 666	-94 666
Innevarande års avs/dis		145 346	-145 346	
Årets resultat				56 849
Belopp Vid årets slut	254 530	1 176 165	-105 253	56 849

Insatserna minskade med 2 555 kr avseende lägenhet nr 20. *h*

HSBs brf Staren i Härnösand**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 030 819
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	220 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-74 654
Fondbehållning vid årets slut	1 176 165

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-105 253
Årets resultat	56 849
Summa	-48 404

Balanseras i ny räkning	-48 404
--------------------------------	----------------

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



HSBs brf Staren i Härnösand

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 399 080	2 400 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 180	104 843
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 405 260	2 505 465
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 827 726	-1 916 741
Planerat underhåll	Not 5	-74 654	-93 752
Övriga externa kostnader	Not 6	-98 801	-55 827
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 245	-44 127
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-140 361	-184 049
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-50 571	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2 240 358	-2 294 496
Rörelseresultat		164 902	210 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	9 214	7 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-117 266	-123 862
<i>Summa finansiella poster</i>		-108 052	-116 303
Resultat efter finansiella poster		56 849	94 666
Årets resultat		56 849	94 666

**HSBs brf Staren i Härnösand**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	5 181 225	5 372 157
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 181 225	5 372 157
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		5 181 225	5 372 157
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 323	51 232
Aktuell skattefordringar		38	38
Övriga fordringar	Not 13	315 163	271 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 270	173 756
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		498 794	496 761
Kassa och bank		1 525 469	1 519 914
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		2 024 262	2 016 675
Summa tillgångar		7 205 487	7 388 832
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	Not 15	254 530	254 530
Fond för yttre underhåll		1 176 165	1 030 819
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 430 695	1 285 349
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-105 253	-54 573
Årets resultat		56 849	94 666
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-48 404	40 093
<i>Summa eget kapital</i>		1 382 291	1 325 442
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16, 19	3 506 433	5 010 842
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 506 433	5 010 842
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 504 409	113 044
Leverantörsskulder		31 456	156 381
Övriga skulder	Not 17	441 086	435 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	339 812	347 500
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 316 763	1 052 548
Summa eget kapital och skulder		7 205 487	7 388 832



HSBs brf Staren i Härnösand

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Staren i Härnösand

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 653 700 kr (1 653 700 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs brf Staren i Härnösand

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 291 244	2 291 244
	Hyrer	60 054	57 898
	Debiterade förbrukningsavgifter	87 409	90 438
	Overlåtelseavgifter	6 828	11 200
	Pantavgifter	2 709	2 230
	Övrigt	10 836	7 612
	Brutto	2 459 080	2 460 622
	Avsatt till inre fond	-60 000	-60 000
	Summa nettoomsättning	2 399 080	2 400 622
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	EKT Ersättning tvättmaskin	6 180	0
	Ersättning försäkringsskada	0	95 353
	Intäkt balkongplåt	0	9 500
		6 180	104 853
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	399 410	322 494
	Reparationer	118 646	126 039
	El	167 529	164 266
	Uppvärmning	459 438	489 490
	Vatten	189 653	183 178
	Sophämtning	112 803	106 025
	Övriga avgifter	99 655	249 381
	Förvaltningsarvoden	207 266	204 476
	Fastighets-skatt/avgift	35 635	35 635
	Övriga driftskostnader	37 693	35 757
		1 827 726	1 916 741
Not 5	Planerat underhåll		
	Byte av torktumlare	74 654	0
	Byte av takfläkt	0	87 453
	Byte av motorvärmare	0	6 299
		74 654	93 752
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	3 601	4 825
	Revisions- och förvaltningskostnader	41 557	15 677
	Externa tjänster	20 875	6 875
	Medlemsverksamhet	2 526	4 754
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	30 242	23 696
		98 801	55 827
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	31 214	30 200
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	2 500	2 000
	Löner och ersättningar	2 850	500
	Arbetsgivaravgifter	6 843	6 664
	Övriga personalkostnader	1 838	1 763
		48 245	44 127



HSBs brf Staren i Härnösand

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	140 361	184 049
		140 361	184 049
Not 9	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering byggnader och markanläggningar	50 571	0
		50 571	0
Not 10	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	9 214	7 552
	Ränteintäkter skattekonto	0	7
		9 214	7 559
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	117 266	123 862
		117 266	123 862

**HSBs brf Staren i Härnösand**

Noter	2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	10 319 261	9 076 443		
Investering 2017; värmeväxlingsanläggning	0	1 302 718		
Utrangering anskaffningsvärde 2017	0	-59 900		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 319 261	10 319 261		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 947 104	-4 822 955		
Årets avskrivningar	-190 932	-132 349		
Utrangering 2017; avskrivning	0	8 200		
Utgående avskrivningar	-5 138 036	-4 947 104		
Bokfört värde	5 181 225	5 372 157		
varav byggnader	4 900 225	5 091 157		
varav mark	281 000	281 000		
	5 181 225	5 372 157		
Taxeringsvärde för fastigheten Staren i Härnösand. Värdeår är 1961.				
Byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000		
Byggnad - lokaler	85 000	85 000		
	9 085 000	9 085 000		
Mark - bostäder	2 195 000	2 195 000		
Mark - lokaler	120 000	120 000		
	2 315 000	2 315 000		
Taxvärde totalt	11 400 000	11 400 000		
Not 13 Övriga fordringar				
Skattekonto	22 872	19 591		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	292 291	252 144		
	315 163	271 735		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
HSB	117 242	113 702		
Protector	52 000	50 030		
Telenor/Bredbandsbolaget	2 138	2 138		
Com Hem	7 890	7 886		
	179 270	173 756		
Not 15 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	1 030 819	-54 573	94 666
Vinstdisp enl. stämmobeslut			94 666	-94 666
Innevarande års avs/disps.		145 346	-145 346	
Årets resultat				56 849
Belopp vid årets slut	254 530	1 176 165	-105 253	56 849
Insatserna minskade med 2 555 kr avseende lägenhet nr 20.				



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 16, 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 Ställda säkerheter

Standard säkerhetsnet		
Fastighetsinteckning	7 843 000	7 843 000

Härnösand den 2019-05-09

Anders Tomte

Anders Tomt

Arne Åström

Arne Åström

2019-05-09

Göran Magnus Hagfors

Göran Magnus Hagfors

Karin Muribi

.....
Karin Muribi

Marie Könberg

Marie Könberg

Per Gyllenberg

Per Gyllenberga

Ulla Eklund
Ulla Eklund

Ulla Eklund

2019-05-09

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019-05-24

Middel Ambesson

Mikael Andersson


Richard Ohlsson

~~Richard Ohlsson~~

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Staren org.nr.788000-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Staren år 2018

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 brf Staren för år 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt

omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 9/5 2019


Richard Ohlsson

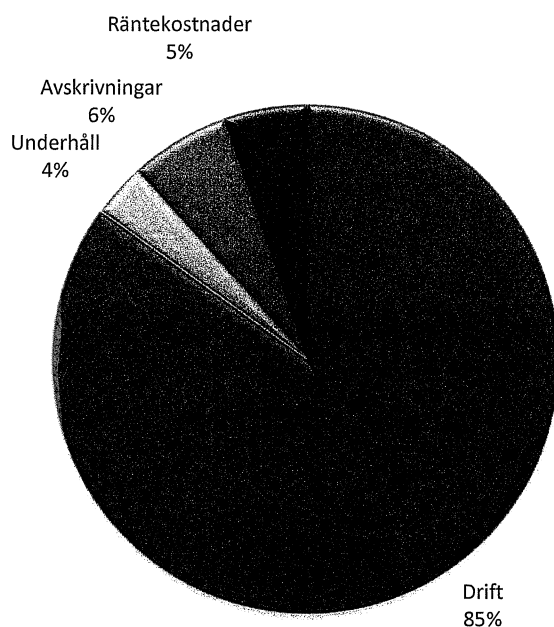
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
2019-05-24


Mikael Andersson

Av föreningen vald revisor

12

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

