

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Staren med säte i Härnösand (org.nr 788000-0992) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. På stämman deltog 18 medlemmar. På stämman antogs Bostadsrättsföreningsstadgar 2011:5 för andra gången. Där behandlades även stadgeenliga frågor och förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 59 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem. Härnösand Kommun äger 3 lägenheter men har bara en röst.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Eklund, Marie Könberg och Karin Muribi.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulla Eklund, Göran Hagfors, Anders Tomt samt Anders Nordsröm, 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, Göran Eklund samt Kamal Fekre.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har skötts av främst Marie Könberg.

Under året har föreningen bjudit på blodbröd med 12 personer, surströmming 10 personer och julgröt med 10 personer.

Studieverksamhet 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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 120 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-23.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Den nya fjärrvärmeanläggningen har tagits i bruk under hösten som planerat. Vattenskada i föreningslokalen är åtgärdad. Takfläkt Gv12 är bytt. Garageportar justerade. Putsning av träden och belysning vid altanerna Gv 10 och 14 flyttas till 2018. Planerad inläggning av klinker i källare flyttas till 2020, pga planerad relining av avloppsledningar.

2018	Nedtagning av ett Lönträd är gjord, även uppsättning av lampor vid altanerna Gv 10 och 14 är utfört. 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 utom en altan på Gv 14 som skjuts till 2019. All lekutrustning har tagits bort och det har byggts en Boulbana där istället. OVK-besiktning utförd. En torktumlare har bytts ut.
2019	Lagning och impregnering/målning av trästaket och trall har utförts på Gv 14. En torktumlare i tvättstugan är utbytt. Övriga maskiner byts då de inte längre är i funktionsdugligt skick. Nya torkskåp i båda tvättstugorna och ny fläktanläggning i tvättstuga 1 då de nya torkskåpen krävde detta. Fläktanläggning i tvättstuga 2 flyttas till 2020. Taken över entréerna har justerats och fungerar bra. Utbyte av samtliga målade takdetaljer flyttas till 2020. Rabatt vid entré Gv 10 har lagts med markduk och grus/stenar. Baksida Gv14 har buskar tagits bort.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Relining av avloppsrör. Inläggning av klinker och målning i källargångar. Nytt fläktsystem i tvättstuga 2. Betongtrappor vid entréerna lagas/byts ut. Service av garageportarna. Utbyte av HSB fasadskyltar. Målning/utbyte av fönster- och takdetaljer. 2 takfläktar byts. Byte flerrörs i värmekulvert. Åtgärder av buskage intill husen och även annan växtlighet. Några parkeringsplatser utan motorvärme planeras på gästparkeringarna. Utomhusbelysningen byts ut till energisparande Led lampor. Baksidan Gr 14 får grus/sten som Gv10. Fortsatta åtgärder angående buskage flyttas till 2020.
2021	Byte av plåtlistor

Föreningen har påbörjat en större investering; relining av avloppsrören och denna beräknas vara klar under 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%. Avgiften för garage höjdes till 250 kr/månad och parkeringar med motorvärme till 150 kr/månad

I budget för 2020 ingår 209 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 739 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Föreningen har haft stora investeringar och underhåll samt aviserade taxehöjningar.

Medlemsinformation

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64, varav 61 röstberättigade.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 435	2 399	2 401	2 353	2 331
Rörelseresultat i tkr	77	165	211	305	461
Resultat efter finansiella poster i tkr	- 35	57	95	182	299
Soliditet %	18,6	19,2	17,9	16,8	14,6
Årsavgift/kvm* i kr	721	714	714	700	696
Driftskostnad/kvm i kr	527	493	576	597	473
Räntekostnad/kvm i kr	35	35	37	44	50
Bankskuld/kvm i kr	1 471	1 505	1 539	1 570	1 604

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	1 176 165	-105 253	56 849
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	56 849	-56 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		120 000	-120 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-119 949	119 949	
Årets Resultat				-34 904
Belopp vid årets utgång	254 530	1 176 216	-48 455	-34 904
Insatskapital är reducerat med 2 555 kr avseende egen lägenhet (nr 20).				

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 176 165
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	120 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 119 949</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 176 216

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 48 455
Årets resultat	<u>- 34 904</u>
Summa	- 83 359

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 83 359
--------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 434 670	2 405 260
Summa rörelseintäkter		2 434 670	2 405 260

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 754 237	-1 641 433
Övriga externa kostnader	Not 4	-274 043	-285 095
Underhåll enligt plan	Not 5	-119 949	-74 654
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 514	-48 245
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 040	-190 932
Summa rörelsekostnader		-2 357 783	-2 240 358

Rörelseresultat

76 887	164 902
--------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 498	9 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117 289	-117 266
Summa finansiella poster	-111 791	-108 052

Årets resultat

-34 904	56 849
---------	--------

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 017 184	5 181 225
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 017 184	5 181 225
Summa anläggningstillgångar		5 017 184	5 181 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 265	4 323
Avräkningskonto HSB		442 655	292 291
Aktuell skattefordran	Not 9	0	38
Övriga kortfristiga fordringar		26 003	22 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	211 199	179 270
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		681 122	498 794
Bank	Not 11	1 530 708	1 525 469
<i>Summa kassa och bank</i>		1 530 708	1 525 469
Summa omsättningstillgångar		2 211 829	2 024 262
Summa tillgångar		7 229 014	7 205 487

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		254 530	254 530
Fond för yttre underhåll		1 176 216	1 176 165
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 430 746	1 430 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 455	-105 253
Årets resultat		-34 904	56 849
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-83 359	-48 404
Summa eget kapital	Not 12	1 347 387	1 382 291
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 425 557	3 506 433
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 425 557	3 506 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 472 241	1 504 409
Medlemmarnas inre fond	Not 15	487 909	440 936
Leverantörsskulder		151 705	31 456
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 376	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	335 839	339 136
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 456 070	2 316 763
Summa skulder		5 881 627	5 823 196
Summa eget kapital och skulder		7 229 014	7 205 487

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats fr.o.m. 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,63 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 653 700 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 314 200	2 291 244
	Hysesintäkt garage och bilplatser	85 432	60 054
	Hysesintäkt övrigt	3 133	1 800
	Årsavgift konsumtionsavgift el	84 363	87 409
	Avsatt till inre fond	-60 000	-60 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 854	9 537
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 688	15 216
		2 434 670	2 405 260
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-156 916	-128 171
	Ventilationsrensning	-32 590	0
	El	-179 064	-167 529
	Uppvärmning	-457 689	-459 438
	Vatten	-193 875	-189 653
	Renhållning	-122 674	-112 803
	TV, bredband, iptelefoni	-83 036	-31 548
	Obligatoriska besiktningar	-2 020	0
	Serviceavtal	-41 220	-24 101
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-386 058	-375 309
	Försäkringar	-52 000	-50 030
	Fastighetsskatt	-44 049	-35 635
	Övriga driftskostnader	-3 046	-67 217
		-1 754 237	-1 641 433
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-10 313
	Förvaltningskostnader	-216 142	-207 266
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 791	-9 539
	Föreningsverksamhet	-4 063	-2 526
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 375	-12 153
	Konsulter	-3 000	-20 875
	Medlemsavgifter HSB	-22 300	-22 300
	Kundförluster m m	-4 234	-123
		-274 043	-285 095
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga, byte av torktumlare, torkskåp	-62 189	-74 654
	Underhåll installationer, ombyggnad av ventilation	-57 760	0
		-119 949	-74 654
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-33 900	-33 714
	Löner för anställda	-2 150	-2 850
	Övriga personalkostnader	-19	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-4 496	-6 843
	Utbildning	-1 950	-1 838
		-45 514	-48 245
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-164 040	-190 932
		-164 040	-190 932

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 038 261	10 038 261
Ingående anskaffningsvärde mark	281 000	281 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 319 261	10 319 261

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 138 036	-4 947 104
Årets avskrivningar byggnader	-164 040	-190 932
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 302 077	-5 138 036

Utgående bokfört värde

5 017 184 **5 181 225**

Bokförda värden byggnader	4 736 184	4 900 224
Bokförda värden mark	281 000	281 000

Fastighetsbeteckning: Staren 12

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 800 000	2 993 000	13 793 000	11 195 000
Lokaler		87 000	180 000	267 000	205 000
		10 887 000	3 173 000	14 060 000	11 400 000

Not 9	Aktuell skattefordran
-------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	38
	0	38

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	62 400	52 000
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	3 371	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 188	10 028
Förutbetald HSB	118 240	117 242
	211 199	179 270

Not 11	Bank
--------	------

SBAB	1 530 708	1 525 469
	1 530 708	1 525 469

Not 12	Eget kapital
--------	--------------

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	0	1 176 165	-105 253	56 849
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	56 849	-56 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-119 949	119 949	
Årets Resultat					-34 904
Belopp vid årets utgång	254 530	0	1 176 216	-48 455	-34 904

Insatskapital är reducerat med 2 555 kr avseende egen lägenhet (nr 20).

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,77%	2022-06-30	1 710 000	40 000
Stadshypotek		1,75%	2020-01-03	1 391 365	32 168
Stadshypotek		1,58%	2021-04-30	1 085 137	24 524
Stadshypotek		1,56%	2021-04-30	711 296	16 352
				4 897 798	113 044

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 425 557
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	452 176
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 332 578

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	7 843 000	7 843 000
Summa ställda säkerheter	7 843 000	7 843 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	440 936	435 620
Avsättning	60 000	60 000
Uttag	-13 027	-54 684
	487 909	440 936

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 376	0
	8 376	0

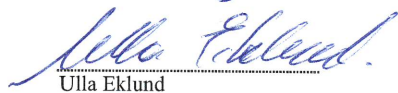
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

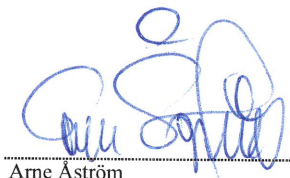
Personalens källskatt	0	150
Övriga kortfristiga skulder	0	676
	0	826

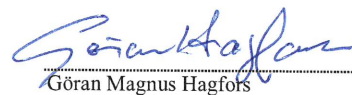
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	103 668	121 541
Upplupna räntekostnader	21 210	20 901
Upplupen revision BoRevision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 961	186 694
	335 839	339 136

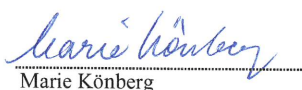
Härnösand 18/3 2020

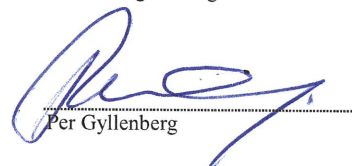

Ulla Eklund

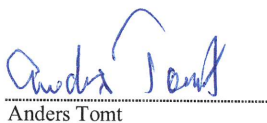

Arne Aström


Göran Magnus Hagfors


Karin Muribi


Marie Könberg


Per Gyllenberg


Anders Tomt

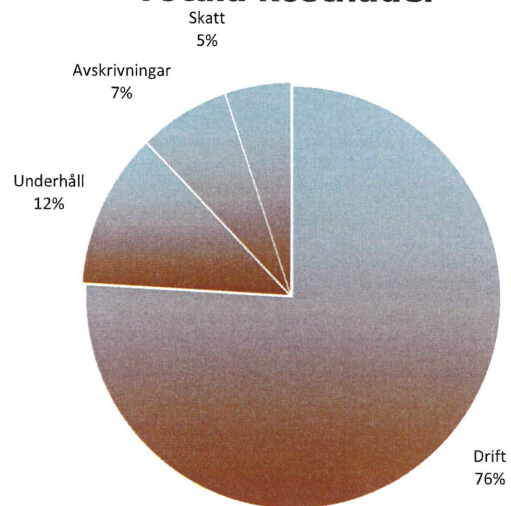
Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-24


Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

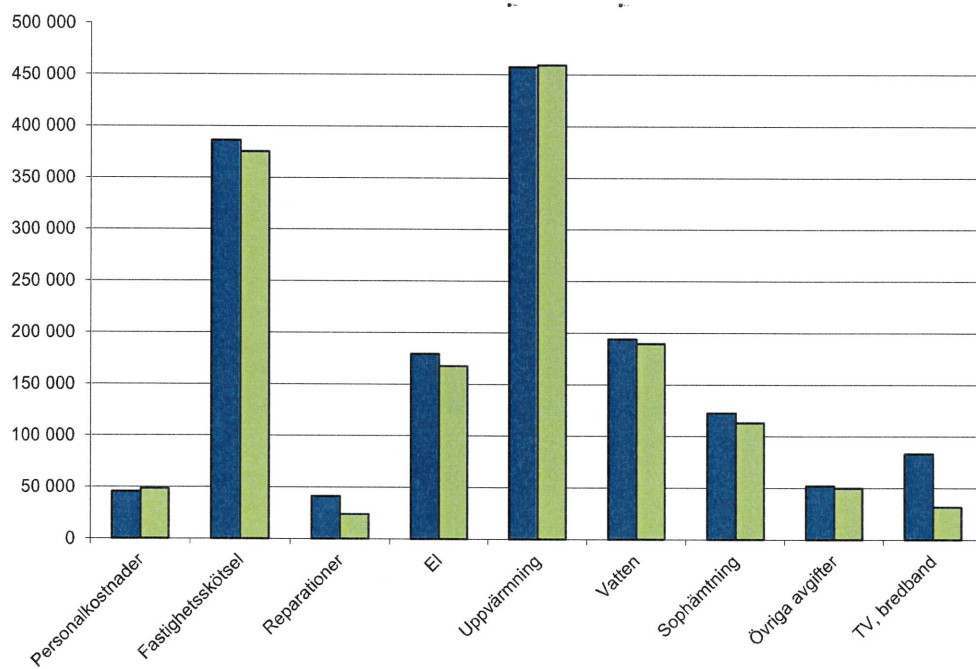

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Härnösand, org.nr. 788000-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Härnösand för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Staren i Härnösand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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, medelförvaltningen 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 provar 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 24 / 3 2020

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor