

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Staren med säte i Härnösand (org.nr 788000-0992) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<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 2020-06-17, där deltog endast 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; räknade föreningen med att hålla stämman ute i vår pergola, men den dagen regnade det så antalet deltagare blev mindre än vanligt.

Extrastämma hölls 2020-12-01 genom poströstning på grund av Covid-19. Ärenden på extrastämman var att välja in 2 nya medlemmar till styrelsen. Stämman beslutade att Tina Månsson och Martin Edholm skulle bli nya ledamöter.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ulla Eklund	ordförande
Göran Hagfors	vice ordförande
Marie Könberg	ledamot samt mellan 2020-06--2020-12 även sekreterare
Karin Muribi	sekreterare t o m 2020-05-31
Arne Åström	ledamot
Anders Tomt	ledamot t o m 2020-05-31
Tina Månsson	ledamot t o m 2020-12
Tina Månsson	sekreterare fr o m 2020-12
Martin Edholm	ledamot 2020-11-09
Per Gyllenberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland t o m 2020-06
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Eklund, Göran Hagfors och Arne Åström

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor har varit Mikael Andersson valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Uno Pahllin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: På grund av Covid -19 har fritidsaktiviteterna ställts in. Under sommaren har några ur styrelsen och några medlemmar jobbat med att anlägga en ny Pergola

Studieverksamhet ansvarar styrelsen för

Styrelsens övriga kommentarer: Under året tappade styrelsen två medlemmar på grund av sjukdom. Representanten från HSB försvann också.

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

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte

tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-12 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD

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: 232.000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-26.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
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 Boulèbana 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 och fått grus/sten som Gv10. Fortsatta åtgärder angående buskage flyttas till 2020

2020	Relining av avloppsrör i Gv 10 är gjord övriga hus görs under januari-februari 2021 Inläggning av klinker och målning i källargångar flyttas till 2021 då relining måste vara klar först. Betongtrappor vid entréerna har lagats/byts ut. Service av garagportarna skjuts fram. Utbyte av HSB fasadskyltar är gjord. Målning/utbyte av fönster- och takdetaljer skjuts fram. 2 takfläktar flyttas till 2021.. Nytt fläktsystem i tvättstuga 2 har installerats . Byte av flerrörs i kulvert har skjutits fram. Några parkeringsplatser utan motorvärmare har skapats vid gästparkeringarna. Utomhusbelysningen har bytts till ergisparande Ledlampor. Växtligheten invid husen har tagits bort även de buskage som blivit för vildvuxna. Entré Gv12 har fått ny plantering övrig återplantering sker under 2021.
------	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Reliningen av Gv12 och Gv14 färdigställs. Målning av källargångar och väggar. 2st takfläktar byts. Byte av flerrörs i värmekulvert. Byte av plåtlistor. Buskar och träd planteras samt påbörjad pergola färdigställs. Besiktning av el i lägenheterna för eventuell åtgärd. Besiktning av alla balkonggolv och utbyte efter behov.
2022	Diverse markutrustning, byte av piskställningar. Helmålning av trapphus.

Föreningen har påbörjat med större investering relining av avloppsrören och denna beräknas vara klar under 2021

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2,5%.

I budget för 2021 ingår 227.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2021.

Garaghyran höjdes med 100:-/mån

Årsavgiften är i genomsnitt 761 kr/m² 2021.

Avgiftshöjningen beror på att föreningen har stora investeringar och underhåll samt aviserade taxehöjningar på el, värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64 varav 61 röstberättigade.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 554	2 435	2 399	2 401	2 353
Rörelseresultat i tkr	76	77	165	211	305
Resultat efter finansiella poster i tkr	-37	-35	57	95	182
Balansomslutning i tkr	7 654	7 229	7 205	7 389	7 308
Soliditet %	17,1	18,6	19,2	17,9	16,8
Årsavgift/kvm* i kr	739	721	714	714	700
Driftskostnad/kvm i kr	561	527	493	576	597
Räntekostnad/kvm i kr	35	35	35	37	44
Bankskuld/kvm i kr	1 437	1 471	1 505	1 539	1 570

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	1 176 216	-48 455	-34 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-34 904	34 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		209 000	-209 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-53 961	53 961	
Årets Resultat				-37 027
Belopp vid årets utgång	254 530	1 331 255	-238 398	-37 027

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 176 216
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	209 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 53 961</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 331 255

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-238 398
Årets resultat	<u>-37 027</u>
Summa	-275 425

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-275 425
--------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 553 609	2 434 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	565	0
Summa rörelseintäkter		2 554 174	2 434 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 869 153	-1 754 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 105	-274 043
Underhåll enligt plan	Not 6	-53 961	-119 949
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 328	-45 514
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-153 048	-164 040
Summa rörelsekostnader		-2 478 596	-2 357 783
Rörelseresultat		75 578	76 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 707	5 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 312	-117 289
Summa finansiella poster		-112 605	-111 791
Årets resultat		-37 027	-34 904

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 864 136	5 017 184
Pågående nyanläggningar	Not 10	466 440	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 330 576</u>	<u>5 017 184</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 330 576</u>	<u>5 017 184</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 746	1 265
Avräkningskonto HSB		537 702	442 655
Övriga kortfristiga fordringar		27 667	26 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	220 672	211 199
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>787 787</u>	<u>681 122</u>
Bank	Not 12	1 535 300	1 530 708
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 535 300</u>	<u>1 530 708</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 323 086</u>	<u>2 211 829</u>
Summa tillgångar		<u>7 653 662</u>	<u>7 229 014</u>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	254 530	254 530
Fond för yttre underhåll	1 331 255	1 176 216
Summa bundet eget kapital	1 585 785	1 430 746

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-238 398	-48 455
Årets resultat	-37 027	-34 904
Summa ansamlad förlust	-275 425	-83 359

Summa eget kapital

Not 13	1 310 360	1 347 387
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 630 000	3 425 557
Summa långfristiga skulder		1 630 000	3 425 557

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 154 754	1 472 241
Medlemmarnas inre fond	Not 15	445 246	487 909
Leverantörsskulder		765 170	151 705
Aktuell skatteskuld	Not 16	13 509	8 376
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	765	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	333 858	335 839
Summa kortfristiga skulder		4 713 302	2 456 070

Summa skulder

6 343 302	5 881 627
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 653 662	7 229 014
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,52% 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

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

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 372 016	2 314 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 550	85 432
	Hysesintäkt övrigt	4 633	3 133
	Årsavgift el	69 120	84 363
	Avsatt till inre fond	0	-60 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 464	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 004	4 854
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	822	2 688
		2 553 609	2 434 670
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	IMD moms 2018, 2019	565	0
		565	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-401 261	-156 916
	Ventilationsrensning	0	-32 590
	El	-147 470	-179 064
	Uppvärmning	-487 639	-457 689
	Vatten	-193 203	-193 875
	Renhållning	-118 741	-122 674
	TV, bredband, iptelefoni	-100 822	-83 036
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 020
	Serviceavtal	-15 937	-41 220
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-286 995	-386 058
	Försäkringar	-62 400	-52 000
	Fastighetsskatt	-44 049	-44 049
	Övriga driftskostnader	-10 637	-3 046
		-1 869 153	-1 754 237
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-273 719	-216 142
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 171	-2 791
	Föreningsverksamhet	-1 067	-4 063
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 779	-12 375
	Konsulter	-8 569	-3 000
	Medlemsavgifter HSB	-22 300	-22 300
	Kundförluster m m	0	-4 234
		-343 105	-274 043

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga, byte av torktumlare och torkskåp	0	-62 189
	Underhåll installationer, ventilation tvättstuga nr 2, (2019) ombyggnad :	-53 961	-57 760
		<u>-53 961</u>	<u>-119 949</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Löner för anställda	-12 000	-2 150
	Övriga arvoden	-38 300	-33 900
	Övriga personalkostnader	0	-19
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-6 028	-4 496
	Utbildning	0	-1 950
		<u>-59 328</u>	<u>-45 514</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-153 048	-164 040
	Summa avskrivningar	<u>-153 048</u>	<u>-164 040</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 302 077	-5 138 036
Årets avskrivningar byggnader	-153 048	-164 040
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 455 125	-5 302 077

Utgående bokfört värde

4 864 136 **5 017 184**

Bokförda värden byggnader

4 583 136 4 736 184

Bokförda värden mark

281 000 281 000

Fastighetsbeteckning: Staren 11

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering, relining	466 440	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	466 440	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	74 699	62 400
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	993	3 371
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 740	27 188
Förutbetalt HSB	118 240	118 240
	220 672	211 199

Not 12 Bank			
SBAB		1 535 300	1 530 708
		1 535 300	1 530 708

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	254 530	1 176 216	-48 455	-34 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-34 904	34 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		209 000	-209 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-53 961	53 961	
Årets Resultat				-37 027
Belopp vid årets utgång	254 530	1 331 255	-238 398	-37 027

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,77%	2022-06-30	40 000
Stadshypotek		1,58%	2021-04-30	24 524
Stadshypotek		1,56%	2021-04-30	16 352
Stadshypotek		1,49%	2021-01-05	40 210
				121 086
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 630 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				484 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 179 324

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 843 000	7 843 000
varav i eget förvar	-1 938 000	-1 938 000
Summa ställda säkerheter	5 905 000	5 905 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	487 909	440 936
Avsättning	0	60 000
Uttag	-42 663	-13 027
	445 246	487 909

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	8 376	8 376
Slutskatteskuld föregående år	5 133	0
	13 509	8 376

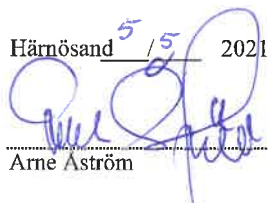
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	765	0
	<u>765</u>	<u>0</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 389	103 668
Upplupna räntekostnader	19 752	21 210
Upplupen revision	10 000	10 000
Upplupet HSB	-2 205	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	198 922	200 961
	<u>333 858</u>	<u>335 839</u>

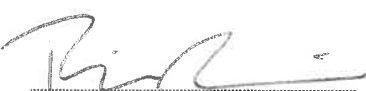
Härnösand ⁵/₅ 2021

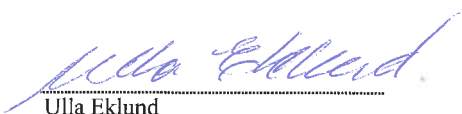

Arne Åström


Göran Magnus Hagfors


Marie Könberg


Martin Edholm


Tina Månsson


Ulla Eklund


Christopher Henberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25


Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


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

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 2020.

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 2020 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. Revisoreernas 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 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.

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 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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 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, 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 25/5 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor