

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Starkotter med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Öde 1:17, byggd år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
51	lägenheter (bostadsrätt)	3009,0
1	lokaler (bostadsrätt)	35,5
3	lokaler (hyresrätt)	317,5
32	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-09-07. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman hölls senare än vanligt pga av rådande läge med Covid. Stämman hölls därför utomhus utanför Färjevägen 27B.

Föreningen hade vid årets slut 53 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tord Östberg	ordförande (avgått per 2020-05-18)
Jörgen Öhman	ordförande (ny ordf fr.o.m 2020-05-18)
Peter Bengtsson	vice ordförande
Maria Wedin	sekreterare
Britt Enered	ledamot
Anna-Karin Kammerling	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Andersson samt Tord Östberg som avgår på egen begäran.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jörgen Öman, Peter Bengtsson, Maria Vedin, Britt Enered två i förening.

Revisor har varit Olle Wallin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anita Kårström och Mats Wikman.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av 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 2020-12-23 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 33 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte cirkulationspump UC
2017	Ommålning sockel Färjevägen 25. Ommålning soboddar. Byte tvättmaskin. Asfaltering uteplats Färjevägen 25. Montering av stängsel mot gångvägen nedanför skolan. Installation nytt elbatteri till lokal Färjevägen 25. Byte brandvarnare lägenheter. Påbörjat arbete SBA.
2018	Byte 2 st tvättmaskiner. Byte fönster. Byte plåt vid tak gavel mot Färjevägen.
2019	OVK-besiktning samt rengöring. Byte armaturer källare. Uppsättning nytt staket mot gångvägen upp till skolan. Markarbeten vid parkeringen mot Färjevägen.
2020	Byte plåt vid takfot Färjevägen 25 och 27. Byte lgh-dörrar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte motorvärmarruttag. Byte 2 st tvättmaskiner .
2022	OVK-besiktning. Byte takfläktar.
2023	Inga större åtgärder inplanerat.
2024	Inga större åtgärder inplanerat.
2025	Byte takpapp. Asfaltering av parkeringsytor och vägar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 35 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 838 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 022	3 048	3 057	3 025	3 008
Rörelseresultat i tkr	524	601	277	682	1 048
Resultat efter finansiella poster i tkr	453	530	202	575	892
Balansomslutning i tkr	16 808	16 446	16 395	16 241	15 884
Soliditet %	58,0	56,5	53,5	52,8	50,3
Årsavgift/kvm* i kr	838	832	832	832	832
Driftskostnad/kvm i kr	504	497	478	550	458
Räntekostnad/kvm i kr	24	25	27	38	53
Bankskuld/kvm i kr	1 911	1 975	2 040	2 099	2 644

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 och 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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	290 971	124 636	5 643 836	2 707 313	529 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	529 690	-529 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			33 000	-33 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-182 000	182 000	
Årets Resultat					453 140
Belopp vid årets utgång	290 971	124 636	5 494 836	3 386 003	453 140

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 643 836
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	33 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 182 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 494 836

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 386 003
Årets resultat	<u>453 140</u>
Summa	3 839 142

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 3 839 142

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	3 020 952		3 047 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 546		0
Summa rörelseintäkter		3 025 498		3 047 714
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 694 253		-1 671 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 741		-322 130
Underhåll enligt plan	Not 6	-182 000		-81 213
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-66 750		-55 256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-321 792		-316 642
Summa rörelsekostnader		-2 501 536		-2 446 532
Rörelseresultat		523 962		601 182
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 249		11 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 771		-82 979
Övriga finansiella poster	Not 9	-300		0
Summa finansiella poster		-70 822		-71 493
Årets resultat		453 140		529 690



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 578 116	12 211 783
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 578 116</u>	<u>12 211 783</u>
Summa anläggningstillgångar		12 578 116	12 211 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 397	5 639
Kundfordringar		0	17 152
Avräkningskonto HSB		631 478	657 162
Aktuell skattefordran	Not 11	9 048	9 048
Övriga kortfristiga fordringar		135 631	117 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	171 547	163 924
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>956 101</u>	<u>970 285</u>
Bank	Not 13	3 273 835	3 264 043
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 273 835</u>	<u>3 264 043</u>
Summa omsättningstillgångar		4 229 936	4 234 328
Summa tillgångar		16 808 051	16 446 111

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		290 971	290 971
Upplåtelseavgifter		124 636	124 636
Fond för yttre underhåll		5 494 836	5 643 836
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 910 443</u>	<u>6 059 443</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 386 003	2 707 313
Årets resultat		453 140	529 690
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 839 142</u>	<u>3 237 003</u>
Summa eget kapital	Not 14	9 749 585	9 296 445
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 989 352	3 654 596
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 989 352</u>	<u>3 654 596</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 434 403	2 990 871
Medlemmarnas inre fond	Not 16	81 135	86 053
Leverantörsskulder		217 020	121 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 401	2 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	329 155	293 484
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 069 114</u>	<u>3 495 070</u>
Summa skulder		7 058 466	7 149 666
Summa eget kapital och skulder		16 808 051	16 446 111

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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 190 928 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 521 968	2 497 104
	Årsavgifter lokaler	44 460	44 016
	Årsavgifter egna	61 392	56 592
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-170
	Hysesintäkt lokaler	262 572	262 153
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 500	49 750
	Hysesintäkt övrigt	900	925
	Hysesrabatter	-25 336	0
	Årsavgift el	68 176	93 492
	Årsavgift värme	4 728	4 728
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 599	14 865
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 993	24 259
		3 020 952	3 047 714
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019	4 546	0
		4 546	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-237 770	-276 215
	El	-192 024	-224 657
	Uppvärmning	-432 506	-449 931
	Vatten	-144 643	-151 370
	Renhållning	-77 214	-55 900
	Bevakningskostnader	-2 713	-1 250
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-102 486	-25 978
	Obligatoriska besiktningar	-5 412	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-352 803	-346 757
	Försäkringar	-44 445	-42 127
	Fastighetsskatt	-58 998	-58 998
	Övriga driftskostnader	-43 240	-38 108
		-1 694 253	-1 671 291
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	-9 138
	Förvaltningskostnader	-172 440	-169 734
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 440	-14 832
	Föreningsverksamhet	0	-1 424
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-76 500
	Konsulter	-14 125	-25 862
	Medlemsavgifter HSB	-19 600	-19 600
	Arrende, hyra, leasing	-5 136	-5 040
		-236 741	-322 130
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tak: Byte plåt vid takfot	-182 000	0
	Underhåll installationer: OVK-besiktning	0	-81 213
		-182 000	-81 213
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-53 000	-42 300
	Övriga arvoden	-1 500	-1 500
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-8 250	-7 456
		-66 750	-55 256



HSB - för möjligheternas ber

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-321 792	-316 642
	Summa avskrivningar	-321 792	-316 642
Not 9 Övriga finansiella poster			
	Bankavgifter	-300	0
		-300	0

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 587 907	17 587 907			
	Årets investering byggnader, byte lägenhetsdörrar	642 500	0			
	Årets investering byggnader, byte tvättstugedörrar	45 625	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	70 675	70 675			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 346 707	17 658 582			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 446 799	-5 130 157			
	Årets avskrivningar byggnader	-321 792	-316 642			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 768 591	-5 446 799			
	Utgående bokfört värde	12 578 116	12 211 783			
	Bokförda värden byggnader	12 507 441	12 141 108			
	Bokförda värden mark	70 675	70 675			
	Fastighetsbeteckning: Öde 1:17					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		12 200 000	3 096 000	15 296 000	15 296 000
	Lokaler		927 000	384 000	1 311 000	1 311 000
			13 127 000	3 480 000	16 607 000	16 607 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			9 048		9 048
				9 048		9 048
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			47 520		44 445
	Förutbetald kabel-TV och bredband			6 498		6 496
	Förutbetald HSB			111 699		111 699
	Moms IMD 2018, 2019			4 546		0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 284		1 284
				171 547		163 924
Not 13	Bank					
	SBAB			3 273 835		3 264 043
				3 273 835		3 264 043

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	290 971	124 636	5 643 836	2 707 313	529 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	529 690	-529 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			33 000	-33 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-182 000	182 000	
Årets Resultat					453 140
Belopp vid årets utgång	290 971	124 636	5 494 836	3 386 003	453 140

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2021-03-04	487 447	5 340
Stadshypotek	1,26%	2021-10-30	750 584	20 000
Stadshypotek	1,55%	2023-03-30	611 967	6 996
Stadshypotek	1,22%	2022-09-01	42 045	20 000
Stadshypotek	1,18%	2022-03-01	2 225 000	100 000
Stadshypotek	1,10%	2023-03-01	2 306 712	69 376
			6 423 755	221 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 989 352
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	886 848
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 315 195

Föreningen har två 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	8 977 700	8 977 700
Summa ställda säkerheter	8 977 700	8 977 700

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	86 053	91 053
Uttag	-4 918	-5 000
	81 135	86 053

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	7 401	2 856
	7 401	2 856



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 493	6 722
Upplupen revision	10 800	9 300
Upplupen snörenhållning	7 068	0
Upplupen el, värme, vatten, soprenhållning	76 673	23 133
Förutbetalda årsavgifter och hyror	228 121	244 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 196
	329 155	293 484

Sundsvall den 22/04 2021

Britt Enered

Jörgen Ohman

Maria Wedin

Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10

Olle Wallin

Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Starkotter i Sundsvall, org.nr. 789200-5427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Starkotter i Sundsvall för räkenskapsåret 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. Revisorenas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Starkotter i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

- företaget 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sundsvall den 10 / 5 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olle Wallin
Av föreningen vald revisor