

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Starkotter med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
51	lägenheter (bostadsrätt)	3 009,0
1	lokaler (bostadsrätt)	35,5
3	lokaler (hyresrätt)	317,5
34	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman tog 1:a beslut att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tord Östberg	ordförande
Peter Bengtsson	vice ordförande/ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Britt Marie Andersson	sekreterare
Maria Wedin	ledamot
Britt Enered	ledamot
Malin Thorvaldsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

*en*

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Wedin och Britt Enered.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tord Östberg, Britt Marie Andersson, Britt Enered samt Peter Bengtsson två i förening.

Revisor har varit Olle Wallin med Jörgen Öhman som suppleant vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mats Vikman och Tobias Engström.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av 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: 300 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2018-06-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Renovering hyreslokal
2015	Byte trapphusbelysning
2016	Byte Cirkulationspump UC Tecknat GAN-avtal med Bredbandsbolaget
2017	Ommålning sockel Färjevägen 25 Ommålning sopbodas Byte tvättmaskin Asfaltering uteplats Färjevägen 25 Montering av stängsel mot gångvägen nedanför skolan

	Installation nytt elbatteri till värmefläkt lokal Färjevägen 25 Byte brandvarnare lägenheter Påbörjat arbete med SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2018	Byte 2 st tvättmaskiner Byte fönster Fortsatta åtgärder inom SBA Byte plåt vid tak gavel mot Färjevägen OVK-besiktning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Ev byte av värmeväxlare <i>Energideklaration</i> Byte armaturer källare Digital bokning till tvättstugor
2020	Ev byte takfläktar
2021	OVK-besiktning samt rengöring
2022	Byte lgh-dörrar
2023	Byte termostatventiler

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 33 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 832 kr/m<sup>2</sup> 2019.

## Medlemsinformation

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 058	3 025	3 008	3 071	2 951
Rörelseresultat i tkr	277	682	1 048	886	851
Resultat efter finansiella poster i tkr	202	575	892	648	596
Soliditet %	53,5	52,8	50,3	47,0	43,1
Årsavgift/kvm* i kr	835	835	835	879	877
Driftskostnad/kvm i kr	552	550	458	512	467
Räntekostnad/kvm i kr	27	38	53	78	87
Bankskuld/kvm i kr	2 041	2 099	2 644	2 192	2 293

\*Årsavgiften består utav 2 541 120 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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	290 971	124 636	5 494 154	2 079 953	574 605
Vinstdisp enl. stämmobeslut				574 605	-574 605
Innevarande års avs/disps.			197 895	-197 895	
Årets resultat					202 437
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>290 971</b>	<b>124 636</b>	<b>5 692 049</b>	<b>2 456 663</b>	<b>202 437</b>

*u*

**HSBs brf Starkotter i Sundsvall****Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	5 494 154
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	300 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-102 105
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>5 692 049</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 456 663
Årets resultat	202 437
<b>Summa</b>	<b>2 659 100</b>

**Balanseras i ny räkning** **2 659 100**

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



**HSBs brf Starkotter i Sundsvall**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 057 721	3 025 084
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 057 721</u>	<u>3 025 084</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 857 219	-1 850 686
Planerat underhåll	Not 4	-102 105	-82 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 594	-93 123
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-62 957	-57 827
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-265 309	-259 791
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-435 726	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-2 780 909</u>	<u>-2 343 575</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>276 812</b>	<b>681 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 240	20 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-91 615	-127 836
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-74 375</u>	<u>-106 903</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>202 437</b>	<b>574 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>202 437</b>	<b>574 605</b>

u

**HSBs brf Starkotter i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	12 528 425	9 902 786
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 528 425</u>	<u>9 902 786</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>12 528 425</u>	<u>9 902 786</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		182	38 423
Aktuell skattefordringar		13 004	13 004
Övriga fordringar	Not 12	441 447	1 046 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	159 515	154 247
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>614 148</u>	<u>1 251 684</u>
Kassa och bank		3 252 872	5 086 290
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 867 020</u>	<u>6 337 974</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 395 445</u></b>	<b><u>16 240 760</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Not 14			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		290 971	290 971
Upplåtelseavgifter		124 636	124 636
Fond för yttre underhåll		5 692 049	5 494 154
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 107 656</u>	<u>5 909 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 456 663	2 079 953
Årets resultat		202 437	574 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 659 100</u>	<u>2 654 558</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>8 766 756</u>	<u>8 564 319</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15, 18	3 827 680	6 860 929
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 827 680</u>	<u>6 860 929</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 033 249	196 712
Leverantörsskulder		367 432	188 573
Övriga skulder	Not 16	91 053	104 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	309 275	325 914
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 801 009</u>	<u>815 512</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>16 395 445</u></b>	<b><u>16 240 760</u></b>

u



## HSBs brf Starkotter i Sundsvall

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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
Balkonger	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 slutförfalldatum 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.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor 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 190 928 kr ( 190 928 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 Starkotter i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 541 120	2 541 120
Hyror	370 617	344 429
Debiterade förbrukningsavgifter	117 646	123 234
Overlåtelseavgifter	10 242	3 360
Pantavgifter	3 626	891
Övrigt	14 470	12 050
<b>Brutto</b>	<b>3 057 721</b>	<b>3 025 084</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 057 721</b>	<b>3 025 084</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	343 382	307 875
Reparationer	179 726	225 683
El	212 379	177 667
Uppvärmning	453 653	457 120
Vatten	157 338	171 180
Sophämtning	54 054	58 612
Övriga avgifter	142 963	142 388
Förvaltningsarvoden	169 261	168 883
Fastighetsskatt	55 042	55 042
Övriga driftskostnader	89 421	86 236
	<b>1 857 219</b>	<b>1 850 686</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Gavelplåt, byte	18 500	0
Tvättmaskin, byte	83 605	39 239
Socklar, målning	0	42 910
	<b>102 105</b>	<b>82 149</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Lokalkostnader	4 944	4 848
Förbrukningsinventarier och material	1 229	0
Revisions- och förvaltningskostnader	21 970	18 600
Externa tjänster	0	44 842
Medlemsverksamhet	4 527	250
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	24 924	24 583
	<b>57 594</b>	<b>93 123</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	47 300	43 100
Revisorsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	8 657	7 727
	<b>62 957</b>	<b>57 827</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	265 309	259 791
	<b>265 309</b>	<b>259 791</b>
<b>Not 8 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering byggnader och markanläggningar	435 726	0
	<b>435 726</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	17 240	20 908
Ränteintäkter skattekonto	0	25
	<b>17 240</b>	<b>20 933</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	91 615	127 836
	<b>91 615</b>	<b>127 836</b>

**HSBs brf Starkotter i Sundsvall**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	14 816 019	14 816 019			
Årets investeringar, avser fönsterbyte	3 326 673	0			
Utrangering	-484 110	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>17 658 582</b>	<b>14 816 019</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 913 233	-4 653 442			
Årets avskrivningar	-265 309	-259 791			
Utrangering	48 384	0			
Utgående avskrivningar	<b>-5 130 158</b>	<b>-4 913 233</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 528 425</b>	<b>9 902 786</b>			
varav byggnader	12 457 750	9 832 111			
varav mark	70 675	70 675			
	<b>12 528 425</b>	<b>9 902 786</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Öde 1:17 i Sundsvall. Värdeår är 1964.					
Byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000			
Byggnad - lokaler	1 182 000	1 182 000			
	<b>11 782 000</b>	<b>11 782 000</b>			
Mark - bostäder	2 914 000	2 914 000			
Mark - lokaler	268 000	268 000			
	<b>3 182 000</b>	<b>3 182 000</b>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>14 964 000</b>	<b>14 964 000</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	98 170	78 980			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	343 277	967 030			
	<b>441 447</b>	<b>1 046 010</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
<i>Fastighetsförsäkring</i>	42 127	40 500			
<i>Kabel-TV</i>	6 493	6 490			
<i>HSB Avtal</i>	109 635	107 257			
<i>Hyra Brf Wiis styrelselokal, kv 1</i>	1 260	0			
	<b>159 515</b>	<b>154 247</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	290 971	124 636	5 494 154	2 079 953	574 605
Vinstdisp enl. stämmobeslut				574 605	-574 605
Innevarande års avs/disp.			197 895	-197 895	
Årets resultat					202 437
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>290 971</b>	<b>124 636</b>	<b>5 692 049</b>	<b>2 456 663</b>	<b>202 437</b>


u

**HSBs brf Starkotter i Sundsvall**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 15, Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-2347-144287	1,20%	2019-03-01	498 127	5 340
Stadshypotek	18-2347-147502	1,15%	2019-03-01	2 418 750	75 000
Stadshypotek	18-2347-149942	1,15%	2020-03-01	2 445 464	69 376
Stadshypotek	18-2347-151324	1,26%	2021-10-30	790 584	20 000
Stadshypotek	18-2347-152116	1,55%	2023-03-30	625 959	6 996
Stadshypotek	18-2347-153000	1,22%	2022-09-01	82 045	20 000
				<b>6 860 929</b>	<b>196 712</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 827 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 877 369
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				196 712	196 712
Nästa års omsättning av lån				2 836 537	0
				<b>3 033 249</b>	<b>196 712</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Fond för inre underhåll				91 053	104 313
				<b>91 053</b>	<b>104 313</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				6 865	9 906
Övriga upplupna kostnader					
<i>Snörenhållning</i>				5 365	0
<i>El</i>				22 186	19 245
<i>Fjärrvärme</i>				57 923	60 750
<i>Sophantering</i>				1 148	0
<i>Prel BoRevision arvode</i>				9 300	8 750
Förutbetalda hyror och avgifter				206 488	227 263
				<b>309 275</b>	<b>325 914</b>
<b>Not 18 Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				8 977 700	8 977 700

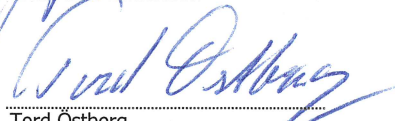
Sundsvall den 2019-03-18

  
 Britt Enered


  
 Britt-Marie Andersson

  
 Maria Wedin

  
 Peter Bengtsson

  
 Tord Östberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20190318

  
 Olle Wallin

  
 Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Starkotter i Sundsvall 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Starkotter i Sundsvall 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 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:

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

Sundsvall den 18 13 2019

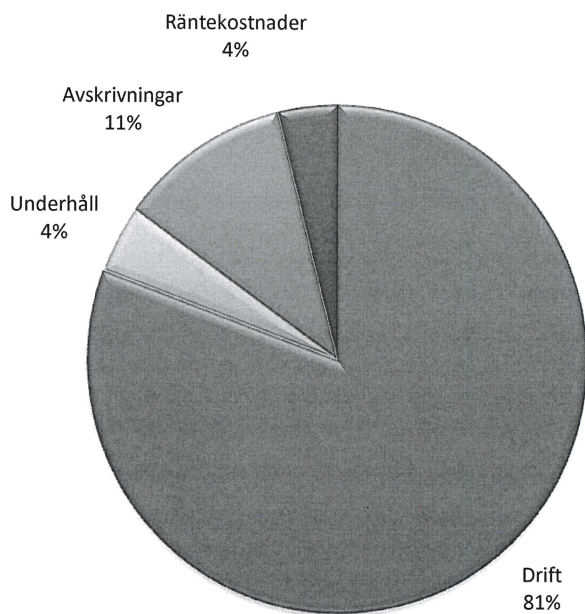


Eeva-Riitta Salminen

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Olle Wallin  
Av föreningen vald revisor

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

