

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten med säte i Östersund (org.nr 793200-0685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Rödstjärten 2, byggd år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektiv bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
180	lägenheter (bostadsrätt)	10 351
102	lokaler/frysack (hyresrätt)	702
54	garage	
107	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. På stämman deltog 26 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 181 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Nordin	ordförande
Rune Persson	vice ordförande
Therese Sivertsson	sekreterare
Henrik Larsson	ledamot
Per Orvegård	ledamot
Mathias Berndt	ledamot
Niklas Daoson	ledamot
Monica Ahlnäs	ledamot
Hans Ejenstam	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Martin Jönsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rune Persson, Henrik Larsson, Per Orvegård och Monica Ahlnäs.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Nordin, Rune Persson, Henrik Larsson och Hans Ejenstam, två i förening.

Revisor har varit Margareta Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kenneth Axelsson och Ulla-Britt Sunding.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vi har under året haft vårt traditionsenliga adventsfika för våra medlemmar. Kul att se att det var fler detta år än vad det brukar vara.

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. 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: 570 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-05-21.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	12 st nya parkeringsplatser. Besöksparkeringar på Skolgatan. Dörrbyten i källare samt målning. Individuell elmätning.
2017	Målning av trapphus, Nya sopkorgar, Renovering av möteslokal
2018	Nya cykelställ, 2 st torktumlare
2019	4 nya hybridladdstolpar. Målning/snickerier i möteslokal. Planterat nya träd och buskar samt byggt ett insynsskydd runt grillplats.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Nya motorvärmastolpar. Möbler till möteslokal. Soffa till övernattningslägenhet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 321 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 544 kronor/kvm för 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 24 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 33 och avgått 37 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 796	6 753	6 711	6 321	6 290
Rörelseresultat i tkr	321	422	44	-44	1 214
Resultat efter finansiella poster i tkr	321	423	38	-57	1 178
Balansomslutning i tkr	14 073	13 529	13 861	14 225	14 744
Soliditet %	86,8	87,9	82,7	80,3	77,9
Årsavgift/kvm* i kr	536	536	536	526	526
Driftskostnad/kvm i kr	432	421	472	424	391
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	1	4
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	86	138

*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 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	314 355	8 985 106	2 172 149	422 563
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			422 563	-422 563
Innevarande års avs/dis		478 320	-478 320	
Årets resultat				321 487
Belopp vid årets slut	314 355	9 463 426	2 116 392	321 487

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 985 106
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	570 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-91 680</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 463 426

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 116 392
Årets resultat	<u>321 487</u>
Summa	2 437 879

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 437 879
--------------------------------	------------------

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	6 796 444	6 752 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 205
Summa rörelseintäkter		6 796 444	6 759 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 791 739	-4 670 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-943 654	-870 412
Underhåll enligt plan	Not 6	-91 680	-159 863
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-125 105	-113 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-523 502	-523 502
Summa rörelsekostnader		-6 475 680	-6 337 590
Rörelseresultat		320 764	421 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		725	983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	0
Summa finansiella poster		723	983
Årets resultat		321 487	422 563

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	9 346 096	9 854 248
Pågående nyanläggningar	Not 10	213 306	0
Inventarier och installationer	Not 11	0	15 350
Summa materiella anläggningstillgångar		9 559 402	9 869 598

Summa anläggningstillgångar**9 559 402** **9 869 598****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		10 980	11 121
Avräkningskonto HSB		3 894 149	3 160 947
Övriga kortfristiga fordringar		51 849	24 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	555 775	461 360
Summa kortfristiga fordringar		4 512 753	3 658 406

Bank	Not 13	635	635
Summa kassa och bank		635	635

Summa omsättningstillgångar**4 513 388** **3 659 041****Summa tillgångar****14 072 789** **13 528 639**

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		314 355	314 355
Fond för yttre underhåll		9 463 426	8 985 106
Summa bundet eget kapital		9 777 781	9 299 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 116 392	2 172 149
Årets resultat		321 487	422 563
Summa fritt eget kapital		2 437 879	2 594 712

Summa eget kapitalNot 14 **12 215 660** **11 894 173****Skulder***Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 15	558 647	580 508
Leverantörsskulder		611 028	198 733
Aktuell skatteskuld	Not 16	39 180	8 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	648 275	846 622
Summa kortfristiga skulder		1 857 129	1 634 467

Summa skulder**1 857 129** **1 634 467****Summa eget kapital och skulder****14 072 789** **13 528 639**



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 Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen

Driftkostnad 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 1,95 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.



Noter

Not 2 Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 548 452	5 548 452
Hysesintäkt lokaler	241 942	242 578
Hysesintäkt garage och bilplatser	375 410	339 858
Hysesintäkt övrigt	56 604	41 034
Årsavgift konsumtionsavgift el	341 490	335 742
Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	64 536	64 896
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	97 740	97 740
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 300	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	45 654	33 371
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokallhavare	15 316	49 294
	6 796 444	6 752 965

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Bidrag	0	6 205
	0	6 205

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-591 778	-468 130
El	-659 040	-620 766
Uppvärmning	-1 357 146	-1 346 537
Vatten	-352 750	-296 522
Renhållning	-226 086	-234 854
TV, bredband, iptelefoni	-64 688	-64 631
Serviceavtal	-134 626	-99 467
Fastighetsskötsel och lokalvård	-917 385	-1 026 256
Försäkringar	-127 337	-122 257
Fastighetsskatt	-284 920	-243 710
Övriga driftskostnader	-75 982	-147 359
	-4 791 739	-4 670 489

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Extern revisionsarvode	-14 948	-14 512
Förvaltningskostnader	-489 171	-475 663
Kostnader överlåtelse och panter	-38 773	-30 736
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-276 462	-285 291
Konsulter	-66 300	-6 210
Medlemsavgifter HSB	-58 000	-58 000
	<u>-943 654</u>	<u>-870 412</u>

Not 6 Underhåll enligt plan

Underhåll huskropp utvändigt	-34 384	-159 863
Underhåll mark och utemiljö	-57 296	0
	<u>-91 680</u>	<u>-159 863</u>

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-83 350	-69 300
Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen	-14 550	-14 950
Revisionsarvode	-3 900	-3 700
Sociala avgifter	-20 705	-23 536
Utbildning	-2 600	-1 838
	<u>-125 105</u>	<u>-113 324</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-376 776	-376 776
Markanläggningar	-131 376	-131 376
Inventarier	-15 350	-15 350
	<u>-523 502</u>	<u>-523 502</u>



Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 282 212	19 282 212		
Ingående anskaffningsvärde mark		192 000	192 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		2 235 163	2 235 163		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		21 709 375	21 709 375		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 380 530	-10 003 755		
Årets avskrivningar byggnader		-376 776	-376 776		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 474 597	-1 343 220		
Årets avskrivningar markanläggningar		-131 376	-131 376		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 363 279	-11 855 127		
Utgående bokfört värde		9 346 096	9 854 248		
Bokförda värden byggnader		8 524 906	8 901 682		
Bokförda värden mark		192 000	192 000		
Bokförda värden markanläggningar		629 190	760 566		
Fastighetsbeteckning:	Rödstjärten 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	76 000 000	28 000 000	104 000 000	70 600 000
Lokaler	1952	1 894 000	1 812 000	3 706 000	3 191 000
		77 894 000	29 812 000	107 706 000	73 791 000

Not 10 Pågående nyanläggningar			
Årets Investering		213 306	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		213 306	0

Pågående nyanläggningar avser balkongombyggnation, motorvärmare och elladdstolpar. Balkongombyggnation avser framtag av prospekt för beslut. Motorvärmareuttag, åtgärd färdigställs 2020 till en bedömd kostnad av 250 000 kronor. Elladdstolpar är färdigställda 2019 dock inväntas slutligt beslut om bidrag från Naturvårdsverket.

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	92 360	92 360
Utgående anskaffningsvärden	92 360	92 360
Ingående avskrivningar	-77 010	-61 660
Årets avskrivningar	-15 350	-15 350
Utgående avskrivningar	-92 360	-77 010
Utgående bokfört värde	0	15 350

Avskrivning enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	131 781	122 039
Förutbetald kabel-TV och bredband	107 588	40 189
Förutbetald administration	159 131	156 844
Förutbetald fastighetsskötsel	137 756	134 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 519	8 005
	555 775	461 360

Not 13 Bank

Länsförsäkringar	635	635
	635	635

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	314 355	8 985 106	2 172 149	422 563
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			422 563	-422 563
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		570 000	-570 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-91 680	91 680	
Årets Resultat				321 487
Belopp vid årets utgång	314 355	9 463 426	2 116 392	321 487

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	580 508	606 487
Uttag	-21 861	-25 979
	<u>558 647</u>	<u>580 508</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	39 180	8 604
	<u>39 180</u>	<u>8 604</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 325	300 052
Upplupen revision	14 947	14 512
Förutbetalda årsavgifter och hyror	512 648	507 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 355	24 688
	<u>648 275</u>	<u>846 622</u>


Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
I eget förvar	8 157 000	8 157 000

Östersund 24 / 2 -2020


Hans Ejenstam

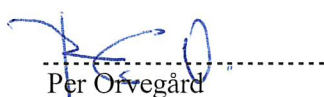

Henrik Larsson



Johan Nordin


Mathias Berndt


Monika Ahlnäs


Nicklas Daoson


Per Orvegård



Rune Persson


Therese Sivertsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 12-28


Margareta Andersson

Revisor vald av stämman


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rödstarten i Östersund, org.nr. 793200-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen HSB Bostadsrättsförening Rödstarten i Östersund 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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 Bostadsrättsförening Rödstarten i Östersund 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 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.

Östersund den 28/2 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Margareta Andersson

Av föreningen vald revisor