

Årsredovisning
för
HSB brf. Staren i Umeå

794000-4232

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB brf. Staren i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Loskinnet 1 i Umeå som byggdes år 1977, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 11690 kvm lägenhetsyta fördelat på 148 st lägenheter och 235 kvm lokalyta. På föreningens fastighet finns 74 garage och 64 carportar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med FMT Förvaltning Norr om fastighetsförvaltning och Hemtrivsel för trapphusstädning.

Föreningen har tecknat ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, baserat på besiktningar och verkligt behov.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterligare kontroll och justering av termostater på elementen i lägenheterna har genomförts.

Lekparkerna är omgjorda och de har fått förändrade ytor, nytt underlag och lite ny lekutrustning. De uppfyller nu de nya direktiven som gäller för lekparkar. En del beläggningar återstår.

Vi har haft vår- och höststädning av utemiljön med tillhörande fika och gemensamhetsstund i föreningsgården.

Kaféverksamheten har varit öppen 2 gånger i månaden under sept-maj.

Soppamiddag, surströmming, julgröt, pubkväll har även i år genomförts av vår fritidskommitté.

Boulegruppen har spelat 2 gånger i veckan, under hela året.

Stora björken vid hus 181 är nertagen. Stammen ligger för torkning och ska bli nya bänkar vid grillen uppe vid föreningsgården.

Våra träd och buskar har blivit omhändertagna och friserade.

Utemiljögruppen informerade boende under maj månad om invasiva och giftiga växter inom området utifrån den växtinventering som gjordes hösten 2018. Under hösten 2019 följdes det upp hur det gått med utrensningen av inte önskvärda växter. Medlemmarna hade tagit det på allvar och mycket har genomförts.

Samtliga gräsytor kalkades under hösten. Det är en del i att försöka förbättra kvalitén.

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. 2019-07-01.



Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Erik Fredriksson	Ledamot	Ordförande
Malin Isaksson	Ledamot	Sekreterare
Gudrun Lundqvist	Ledamot	Vice ordförande
Anna-Rella Sergel	Ledamot	Vice sekreterare
Maria Bergmark Axelsson	Ledamot	
Kristoffer Strandberg	Ledamot	
Agneta Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Umeås fullmäktige
Samuel Holmlund	Suppleant	

Jerker Thorpsten Adjungerad i styrelsen, vicevärd

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd
Lars-Erik Andersson Av stämman vald

Suppleant:

Siv Andersson Av stämman vald

Valberedning

Gerd Nyström (sammanställande), Görel Lindahl och Margareta Fredriksson.

Representant i HSBs fullmäktige

Kurt Pudas Ledamot
Gudrun Lundqvist Suppleant

Fritidskommitté

Lena Josefsson (sammanställande), Gerd Nyström, Karin Lidén och Marianne Nyman

Arbetsgrupp yttre miljö

Kerstin Lindberg (sammanställande), Lennart Stenlund, Mona Jonsson och Gudrun Lundqvist.

It-gruppen

Kurt Pudas (sammanställande), Erik Fredriksson och Christina Edin.

Vice värd

Jerker Thorpsten genom CCJT Konsult AB



Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-03.

Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 12 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 218	8 224	8 054	7 901
Resultat efter finansiella poster	1 942	-3 131	1 018	-1 948
Soliditet (%)	38,3	33,9	41,6	39,1
Årsavgifter per m2 boarea (kr)	645	636	624	617
Lån per m2 boarea	1 652	1 720	1 540	1 587
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	587 600	9 040 418	4 561 611	-3 131 392	11 058 237
Avsättning yttre rep.fond		1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråk. yttre rep.fond		-675 627	675 627		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 131 392	3 131 392	0
Årets resultat				1 941 663	1 941 663
Belopp vid årets utgång	587 600	9 864 791	605 846	1 941 663	12 999 900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	605 846
årets vinst	1 941 663
	2 547 509
disponeras så att i ny räkning överföres	2 547 509
	2 547 509

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 217 969	8 224 097
Övriga rörelseintäkter		4 477	1 294
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 222 446	8 225 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 899 037	-9 972 729
Övriga externa kostnader		-246 440	-263 120
Personalkostnader	4	-178 366	-151 324
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-707 970	-738 517
Summa rörelsekostnader		-6 031 813	-11 125 690
Rörelseresultat		2 190 633	-2 900 299
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-7 410	-28 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 560	-202 451
Summa finansiella poster		-248 970	-231 093
Resultat efter finansiella poster		1 941 663	-3 131 392
Resultat före skatt		1 941 663	-3 131 392
Årets resultat	7	1 941 663	-3 131 392

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 984 391	29 658 967
Inventarier, verktyg och installationer	6	574 240	18 649
Summa materiella anläggningstillgångar		29 558 631	29 677 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 199 210	1 206 620
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 199 210	1 206 620
Summa anläggningstillgångar		30 757 841	30 884 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 900
Övriga fordringar		146	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	298 535	345 590
Summa kortfristiga fordringar		298 681	348 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 905 331	1 415 308
Summa kassa och bank		2 905 331	1 415 308
Summa omsättningstillgångar		3 204 012	1 763 852
SUMMA TILLGÅNGAR		33 961 853	32 648 088

ju

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		587 600	587 600
Fond för yttre underhåll		9 864 791	9 040 418
Summa bundet eget kapital		10 452 391	9 628 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		605 846	4 561 611
Årets resultat		1 941 663	-3 131 392
Summa fritt eget kapital		2 547 509	1 430 219
Summa eget kapital		12 999 900	11 058 237
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 309 506	20 101 846
Leverantörsskulder		484 662	406 532
Skatteskulder		12 227	11 730
Övriga skulder		46 150	42 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 109 408	1 027 590
Summa kortfristiga skulder		20 961 953	21 589 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 961 853	32 648 088

ll

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (62,5 år)

I byggnader ingår om- och tillbyggnader såsom kondensskydd (10 år), plåtarbeten (15 år), tillbyggnad gemensamhetslokal (25 år) och fönsterbyte (40 år).

Maskiner och andra tekniska anläggningar består av datanätverk och datorutrustning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas yttre underhållsfond som en del av bundet eget kapital.

Fr.o.m. 2015 har principen för redovisning av avstättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare år har stämman varit beslutande organ men efter stadgeändringen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig räntekostnad (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 541 879	7 430 784
Årsavgifter el	229 347	344 974
Hyror parkeringar	418 820	426 873
Övriga nettointäkter	27 923	21 467
	8 217 969	8 224 098

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	470 251	465 607
Löpande reparationer och underhåll	305 088	592 823
Reparationer och underhåll enligt plan 1)	675 627	5 471 694
El	522 256	445 427
Uppvärmning	1 445 788	1 580 009
Vatten och avlopp	395 543	384 296
Renhållning	179 912	189 978
Snöröjning	162 126	119 625
Fastighetsskatt	236 836	226 016
Fastighetsförsäkring	141 396	130 979
IT-kostnader	166 627	166 806
Kabel-TV	197 587	199 470
	4 899 037	9 972 730

1) I reparationer och underhåll enligt plan ingår följande:

- Fastighetsspolning 286 625 kr
- Markanläggning lekpark 206 260 kr
- Renovering tvättstuga 182 742 kr

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode och andra ersättningar	145 118	113 910
Arvode föreningsvald revisor	4 000	8 000
Sociala kostnader	29 248	28 164
Övriga personalkostnader	0	1 250
	178 366	151 324

ll

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	32 312 232	32 312 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 312 232	32 312 232
Ingående avskrivningar	-12 636 209	-12 199 025
Årets avskrivningar	-380 960	-437 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 017 169	-12 636 209
Ingående anskaffningsvärde fönsterbyte	11 744 640	11 744 640
Utgående anskaffningsvärde fönsterbyte	11 744 640	11 744 640
Ingående avskrivningar fönsterbyte	-1 761 696	-1 468 080
Årets avskrivning fönsterbyte	-293 616	-293 616
Utgående avskrivningar fönsterbyte	-2 055 312	-1 761 696
Utgående redovisat värde	28 984 391	29 658 967
Bokfört värde byggnader	27 800 811	28 475 387
Bokfört värde mark	1 183 580	1 183 580
	28 984 391	29 658 967
Taxeringsvärden byggnader	107 048 000	96 934 000
Taxeringsvärden mark	63 256 000	47 880 000
	170 304 000	144 814 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	38 585	38 585
Inköp tvättmaskiner inkl doseringssystem	588 985	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	627 570	38 585
Ingående avskrivningar	-19 936	-12 219
Årets avskrivningar	-33 394	-7 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 330	-19 936
Utgående redovisat värde	574 240	18 649

Not 7 Fördelning av årets resultat efter förändring av yttre underhållsfond

	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 941 663	-3 131 392
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	675 627	5 171 694
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 500 000	-1 500 000
	1 117 290	540 302

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Andel i HSB Vindkraftverk ek. för. 190,06 andelar á 6 600 kr	1 254 400	1 254 400
Nedskrivning andel i HSB Vindkraft	-55 690	-48 280
	1 199 210	1 206 620

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel	26 576	25 802
Förutbetalt vatten och avlopp	36 111	34 821
Förutbetald renhållning	11 202	11 593
Förutbetalda försäkringspremier	145 085	141 396
Förutbetald IT-avgift	30 563	30 563
Förutbetald kabel-TV	48 998	48 420
Fordran medlemmar elkostnad	0	52 995
	298 535	345 590

ll

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1,457	5 109 168	6 326 156
Swedbank	1,202	3 688 144	3 796 620
Swedbank	1,347	3 688 144	3 796 620
Swedbank	1,375	0	2 075 000
Swedbank	1,238	4 024 050	4 107 450
Swedbank	0,965	2 800 000	0
		19 309 506	20 101 846
Amortering		-792 340	-617 340

Lån med slutbetalningsdatum inom 1 år betraktas som kortfristig skuld tillsammans med amortering inom 1 år.

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 15 347 806 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	648 809	588 412
Reparationer och underhåll	0	44 405
El	133 021	139 240
Fjärrvärme	176 943	187 831
Upplupna räntor	18 917	12 621
Skuld medlemmar, elavräkning	38 012	0
Övriga poster	93 705	55 081
	1 109 407	1 027 590


Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	29 426 000	25 326 000
	29 426 000	25 326 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen ser i dagsläget inte att föreningens ekonomi kommer bli märkbart påverkad av Corona-viruset spridning under 2020.

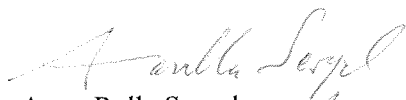
Umeå 2020-05-19



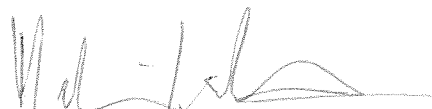
Erik Fredriksson
Ordförande



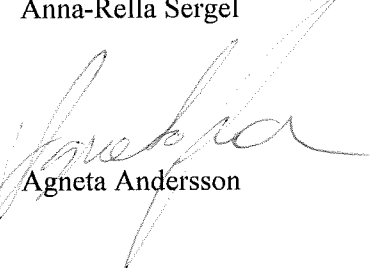
Gudrun Lundqvist



Anna-Rella Sergel



Malin Isaksson

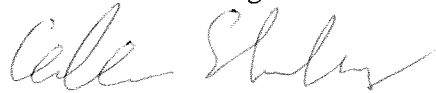


Agneta Andersson



Maria Axelsson

Kristoffer Strandberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19



Eeva-Riitta Salminen

Revisor

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Andersson

Föreningsrevisor

av stämman vald

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Umeå, org.nr. 794000-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Umeå för räkenskapsåret 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionsssed 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 Brf Staren i Umeå för räkenskapsåret 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 revisorssed 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.

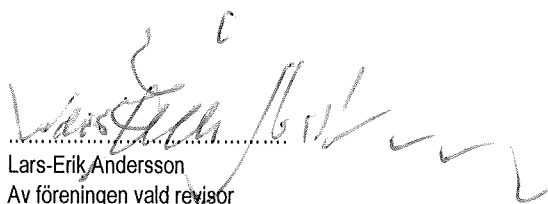
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 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.

Umeå den 19/5 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Andersson
Av föreningen vald revisor