

s

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

BRF Starkodder

Org nr: 716406-8947



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Starkodder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-18 hos Länsstyrelsen. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års främst p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. något högre rörlig ränta än fg år.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 6 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på positivt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 566% till 650%

I resultatet ingår avskrivningar med 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 555 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 104 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skinfaxe 4 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 52 lägenheter och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Holmgårdsgatan 1-45 samt Midgårdsgatan 2-60 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	9	25	18	0	0	52

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	58	10



Total tomtarea	20 440 m ²
Total bostadsarea	4 897 m ²
Årets taxeringsvärde	51 197 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 197 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El, fjärrvärme, vatten, sophantering	Öresundskraft, NSVA, NSR
Kabel-TV	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 tkr och planerat underhåll för 1 468 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 919 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 892 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 897 tkr (183 kr/m²). Tillgängliga medel i föreningens underhållsfond är efter årets avsättning och disponering 2 274 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Målning: dörrar, elskåp
Underhåll	2016/2017	Installationer: ventilation och belysning
Underhåll	2016/2017	Huskropp utvändigt (fasader, fönster)
Underhåll	2017/2018	Byte rötskadad panel samt grundmålning, montering av två ytterdörrar samt rensning av takrännor.
Underhåll	2017/2018	Ventilation
Underhåll	2018/2019	Målning fasader huslängor
Underhåll	2018/2019	Byte rötskadat virke och gavlar
Underhåll	2018/2019	Nytt stängsel på en adress
Underhåll	2018/2019	Ny panel till garage

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	13 889 kr
Huskropp utvändigt	1 297 950 kr
Markytor	62 571 kr
Garage och p-platser	93 338 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2019/2020	Byte värmepump Målning fasader huslängor samt strykning träpanel och utbyte av rötskadat virke forts från 2018/2019
Underhåll	2019/2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Sjövall	Ordförande	2018/2019
Karin Carlsson	Vice ordförande	2019/2020
Maria Holmström	Sekreterare	2019/2020
Kristoffer Karlsson	Ledamot	2018/2019
Anita Tjellander	Ledamot	2018/2019
Maria Parmberg	RB Ledamot	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ivan Runtic	Suppleant	2018/2019
Mats Forsgren	Suppleant	2018/2019
Thomas Edvinsson	Suppleant	2018/2019
Ola Persson	RB Suppleant	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Olsson	Förtroendevald revisor	2018/2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2018/2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Öfverman	2018/2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Bengtsson (sammankallande)	2018/2019
Benny Rasmusson	2018/2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1 %. Samtidigt höjdes avgiften för kabel-tv till 182 kr/månad och hushåll.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

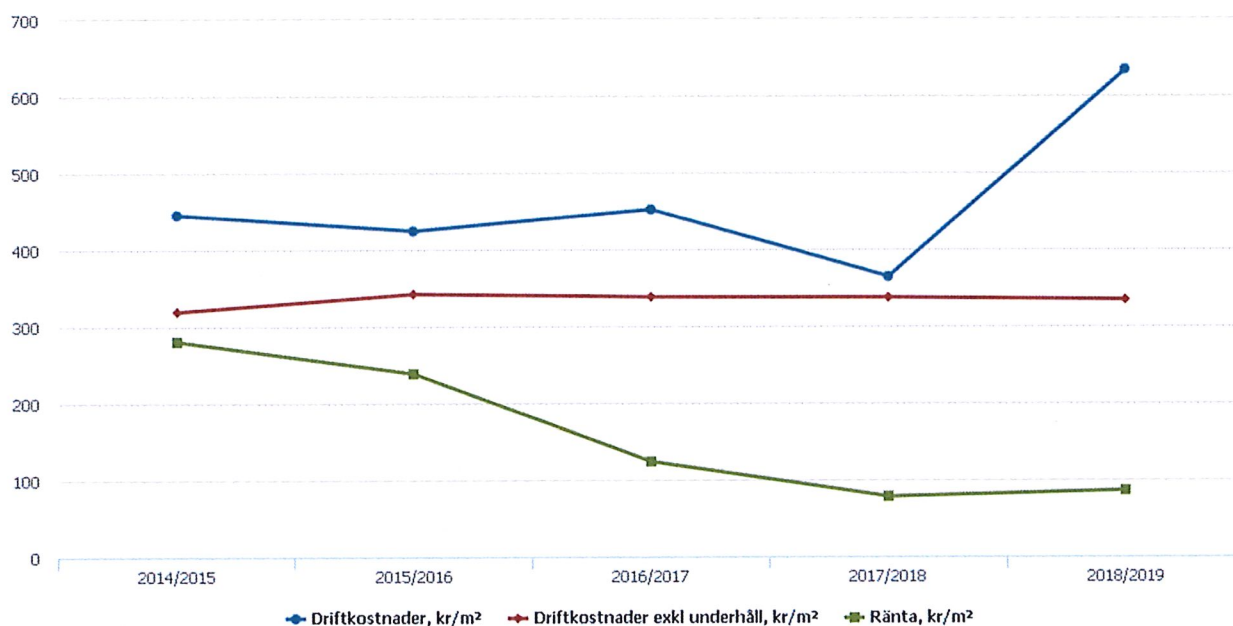
Följande aktiviteter är genomförda:

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 386	4 398	4 389	4 399	4 365
Resultat efter finansiella poster	107	1 496	879	452	159
Soliditet %	16	16	13	11	10
Likviditet %	650	566	420	198	303
Driftkostnader, kr/m ²	634	361	452	424	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	337	338	342	319
Ränta, kr/m ²	93	83	124	238	280



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 013 012	0	0	2 845 512	-1 114 207	1 496 129
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 496 129	-1 496 129
Reservering underhållsfond				897 000	-897 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 467 747	1 467 747	
Årets resultat						107 153
Vid årets slut	4 013 012	0	0	2 274 765	952 669	107 153

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	381 922
Årets resultat	107 153
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-897 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 467 747
Summa	1 059 822

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 059 822
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 385 783	4 398 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 389	138 173
Summa rörelseintäkter		4 520 172	4 536 567
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 105 080	-1 783 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 231	-323 902
Personalkostnader	Not 6	-87 815	-84 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-447 659	-447 599
Summa rörelsekostnader		-3 964 785	-2 639 245
Rörelseresultat		555 387	1 897 322
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 488	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-455 723	-408 725
Summa finansiella poster		-448 234	-401 193
Resultat efter finansiella poster		107 153	1 496 129
Årets resultat		107 153	1 496 129

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 423 207	41 864 192
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 675	13 350
Summa materiella anläggningstillgångar		41 429 882	41 877 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		41 507 882	41 955 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-573	-573
Övriga fordringar	Not 15	140 040	37 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	57 133	76 055
Summa kortfristiga fordringar		196 599	113 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 617 136	3 169 588
Summa kassa och bank		3 617 136	3 169 588
Summa omsättningstillgångar		3 813 735	3 282 945
Summa tillgångar		45 321 617	45 238 486

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 013 012	4 013 012
Fond för yttre underhåll		2 274 765	2 845 512
Summa bundet eget kapital		6 287 777	6 858 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		952 669	-1 114 207
Årets resultat		107 153	1 496 129
Summa fritt eget kapital		1 059 822	381 922
Summa eget kapital		7 347 598	7 240 445
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 387 559	37 417 559
Summa långfristiga skulder		37 387 559	37 417 559
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	120 000	120 000
Leverantörsskulder	Not 19	16 268	3 868
Skatteskulder	Not 20	50 443	17 084
Övriga skulder	Not 21	37 287	28 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	362 462	411 180
Summa kortfristiga skulder		586 460	580 482
Summa eget kapital och skulder		45 321 617	45 238 486

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 225 708	4 225 708
Hyror, garage	180 000	181 000
Hyror, p-platser	4 500	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 000	-11 914
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 425	-900
Summa nettoomsättning	4 385 783	4 398 394

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	113 568	113 568
Övriga ersättningar	6 154	9 277
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Återvunna fordringar	790	0
Övriga rörelseintäkter	13 700	14 971
Summa övriga rörelseintäkter	134 389	138 173

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 467 747	-130 341
Reparationer	-163 626	-64 160
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-383 977	-383 978
Försäkringspremier	-53 085	-47 563
Kabel- och digital-TV	-119 387	-116 168
Återbäring från Riksbyggen	19 245	6 969
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 995	-9 273
Obligatoriska besiktningar	0	-3 781
Snö- och halkbekämpning	-9 572	-23 063
Statuskontroll	-24 722	-23 830
Förbrukningsinventarier	-18 491	-36 652
Vatten	-142 153	-153 658
Fastighetsel	-58 296	-42 273
Uppvärmning	-381 269	-428 541
Sophantering och återvinning	-58 920	-58 319
Förvaltningsarvode drift	-238 085	-268 930
Summa driftkostnader	-3 105 080	-1 783 561

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-268 690	-257 453
Annonsering och reklam	0	-606
IT-kostnader	-197	-1 345
Arvode, yrkesrevisorer	-14 063	-9 313
Kreditupplysningar	-2 733	-448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 656	-9 951
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Serviceavgifter	-3 380	-3 380
Bankkostnader	-1 550	-2 323
Övriga externa kostnader	-29 962	-38 633
Summa övriga externa kostnader	-324 231	-323 902

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-64 400	-57 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-393	-10 099
Sociala kostnader	-11 023	-15 085
Summa personalkostnader	-87 815	-84 184

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-440 984	-440 924
Avskrivning Installationer	-6 675	-6 675
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-447 659	-447 599

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 488	7 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 488	7 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	44

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-421 407	-383 591
Övriga räntekostnader	-2 082	0
Övriga finansiella kostnader	-32 234	-25 134
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-455 723	-408 725

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 943 643	44 943 643
Mark	2 181 000	2 181 000
	47 124 643	47 124 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 124 643	47 124 643

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 260 451	-4 819 527
	- 5 260 451	- 4 819 527

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-440 924	-440 924
	- 440 924	- 440 924

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 5 701 375	- 5 260 451
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	41 423 207	41 864 192
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	39 242 207	39 683 192
Mark	2 181 000	2 181 000

Taxeringsvärden

Småhus	51 197 000	51 197 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	51 197 000	51 197 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	33 725 000	33 725 000
--	------------	------------

varav mark

	17 472 000	17 472 000
--	------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Installationer	66 750	66 750
	66 750	66 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 750	66 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-53 400	-46 725
	- 53 400	- 46 725
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 675	-6 675
	- 6 675	- 6 675
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-60 075	-53 400
	- 60 075	- 53 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	- 6 675	- 13 350
Varav		
Installationer	-6 675	-13 350

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
	78 000	78 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-573	-573
	-573	-573

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	219 061	37 875
Fordringar hos leverantörer	-79 021	0
	140 040	37 875

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 488	16 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 662	50 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 983	9 699
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 133	76 055

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 907	4 536
Transaktionskonto	3 611 229	3 165 052
Summa kassa och bank	3 617 136	3 169 588

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	37 507 559	37 537 559
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 387 559	37 417 559

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,11%	2019-11-28	8 427 782,00	0,00	0,00	8 427 782,00
SWEDBANK	1,03%	2025-08-28	9 274 987,00	0,00	0,00	9 274 987,00
SBAB	1,23%	2020-09-16	10 427 782,00	0,00	0,00	10 427 782,00
SWEDBANK	1,53%	2021-11-11	9 407 008,00	0,00	30 000,00	9 377 008,00
Summa			37 537 559,00	0,00	30 000,00	37 507 559,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 120 tkr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	16 268	3 868
Summa leverantörsskulder	16 268	3 868

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	50 443	17 084
Summa skatteskulder	50 443	17 084

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld för moms	2 865	28 170
Skuld sociala avgifter och skatter	33 943	0
Avräkning hyror och avgifter	480	180
Summa övriga skulder	37 287	28 350

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	0	23 234
Upplupna elkostnader	2 621	2 200
Upplupna värmekostnader	7 714	9 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 127	375 846
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 462	411 180

Not 23 Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	45 381 000	45 381 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

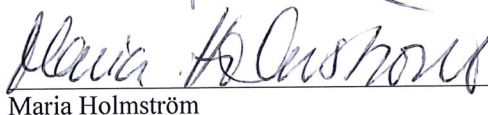
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

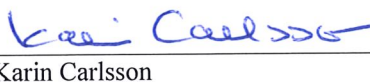
Styrelsens underskrifter

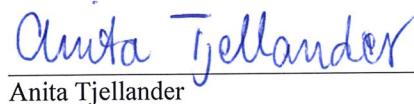
Helsingborg 2019-11-05
Ort och datum


Sven Sjövall


Kristoffer Karlsson


Maria Holmström

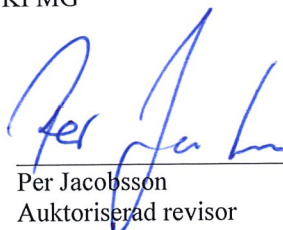

Karin Carlsson



Anita Tjellander


Maria Parmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-08

KPMG


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor


Christer Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Starkodder, org. nr 716406-8947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Starkodder för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Starkodder för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 trygghande 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 försumelse 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.

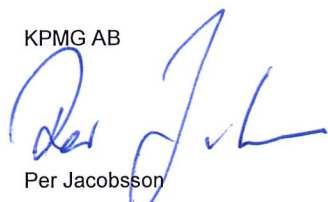
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Helsingborg 2019- 11-08

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Christer Olsson
Förtroendevald revisor

