



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
REPSLAGARBANAN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagarbanan i Kristinehamn
Åresredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
166 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2621 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
164 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
511 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Repslagarbanan med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som 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.

Föreningen äger och förvaltar Ursus 31 och 33
Byggnadsår 1963. Värdeår 1963

Adress: S Staketgatan 42 och 44
Spelmansgatan 33-57

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt		
1 RoK	9	433,5
2 RoK	24	1494
3 RoK	90	6481,5
4 RoK	3	259,5
Totalt	126	8668,5
Lokaler	5	580,5
Garage	36	
Parkeringsplatser med el	63	
Parkeringsplatser utan el	11	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2015-09-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 februari 2020. I stämman deltog 50 personer, därav 49 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Margareta Jacobson	ordförande
Björn Jansson	vice ordförande
Jan-Erik Borgsten	sekreterare
Monica Granath	ledamot
Kristina Pierre	ledamot
Leif Fredriksson	ledamot
Stig Sörenger	ledamot, t o m maj 2020
Annette Andersson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Jacobson, Jan-Erik Borgsten och Monica Granath.

Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingmar Larsson, Margareta Jacobson, Björn Jansson och Monica Granath, två i förening.

Vicevärd har varit Ingmar Larsson.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.
Den administrativa förvaltningen har sköts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Margareta Edström med Karin Falk som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Margareta Jacobson med Björn Jansson som suppleant.

Valberedning har varit Lisbet Johansson (sammankallande) samt Jasmin Novljanin och Joakim Berglind.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Stambyte

Fönsterbyte

År

2004

2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avlopp på Spelmansgatan 33-57 p g a att ledningarna gått isär till följd av dåligt utfört arbete vid rot-renoveringen 2004. Kostnad 1 569 000 kr

Förbättrade uppfarter till garage och ändrig av parkeringsplatser samt asfaltering, Spelmanagatan 33-57. Kostnad 367 000 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 maj 2019, har ej utförts under detta verksamhetsår p g a covid-19.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 31 augusti 2020.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 2 % fr o m 2020-01-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 514 (504) kr/m². Avgiften kommer att höjas med 3 % fr o m 2021-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 145 (141) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 20 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	5 185	5 095	4 948	4 892
Rörelseresultat	-382	388	511	-308
Resultat efter finansiella poster	-761	-8	153	-667
Balansomslutning	23 708	24 994	25 526	25 613
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,4	0,3	0,5	0,6
Soliditet %	Negativ	Negativ	Negativ	Negativ



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	417 025	0	-1 117 717	-8 456
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			-8 456	8 456
Reservering till UH-fond		528 000	-528 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-528 000	528 000	
Årets resultat				-760 793
Belopp vid årets slut	417 025	0	-1 126 173	-760 793

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 126 173
Årets resultat	-760 793
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-528 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>528 000</u>
Till stämmans förfogande	-1 886 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 886 966</u>
Summa	-1 886 966

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 184 532	5 095 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 000
Summa rörelseintäkter		5 184 532	5 123 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 484 313	-3 611 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 910	-365 927
Personalkostnader och arvode	Not 6	-146 386	-163 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-619 213	-594 616
Summa rörelsekostnader		-5 566 822	-4 735 599
Rörelseresultat		-382 290	387 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 101	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 604	-404 321
Summa finansiella poster		-378 503	-396 087
Resultat efter finansiella poster		-760 793	-8 456
Årets resultat		-760 793	-8 456



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 487 535	21 570 378
Inventarier och installationer	Not 9	26 437	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 513 972	21 570 378

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		21 514 472	21 570 878
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		693	8 337
Övriga fordringar	Not 11	12 929	8 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	383 230	247 592
Summa kortfristiga fordringar		396 852	264 568

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 13	1 796 909	3 158 872
Summa kassa och bank		1 796 909	3 158 872

Summa omsättningstillgångar		2 193 760	3 423 440
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		23 708 232	24 994 318
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	417 025	417 025
Summa bundet eget kapital	417 025	417 025

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 126 173	-1 117 717
Årets resultat	-760 793	-8 456
Summa fritt eget kapital	-1 886 966	-1 126 173

Summa eget kapital	-1 469 941	-709 148
---------------------------	-------------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 865 165	16 397 181
Summa långfristiga skulder		17 865 165	16 397 181

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 376 555	8 322 750
Leverantörsskulder		270 154	276 834
Skatteskulder		22 451	21 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	126 086	128 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	517 762	556 770
Summa kortfristiga skulder		7 313 008	9 306 285

Summa skulder		25 178 173	25 703 466
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		23 708 232	24 994 318
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 90 år.
Avskrivning på markanläggningar sker med 5%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	4 426 431	4 333 975
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	3 291
	Hysesintäkt lokaler	220 120	221 034
	Hysesintäkt garage och bilplatser	230 766	229 266
	Hysesintäkt övrigt	22 930	14 420
	Hysesrabatter	-22 461	-5 340
	Årsavgift konsumtionsavgift el	229 782	272 527
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 278	13 749
	Övriga fakturerade kostnader	1 509	1 667
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	52 177	10 641
		5 184 532	5 095 230

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag	0	28 000
		0	28 000



		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-237 925	-196 438
	El	-326 552	-451 545
	Uppvärmning	-893 684	-969 492
	Vatten	-299 841	-281 607
	Renhållning	-136 112	-129 255
	Bevakningskostnader	-9 212	-10 267
	TV, bredband, iptelefoni	-77 453	-76 739
	Obligatoriska besiktningar	-25 425	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 919	-4 745
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-442 784	-419 272
	Försäkringar	-105 448	-102 987
	Fastighetsskatt	-176 120	-176 120
	Periodiskt underhåll	-1 677 494	-732 972
	Övriga driftskostnader	-70 344	-60 030
		-4 484 313	-3 611 470
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-17 483
	Underhåll installationer	-1 569 681	-17 844
	Underhåll huskropp utvändigt	-107 813	0
	Underhåll övrigt	0	-697 645
		-1 677 494	-732 972
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 488	-13 075
	Förvaltningskostnader	-236 567	-233 643
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 399	-13 757
	Kontorsutrustning och -material	-1 531	-1 589
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 835	-4 265
	Konsulter	0	-56 000
	Medlemsavgifter HSB	-38 650	-38 650
	Stämma och styrelse	-4 440	-4 948
		-316 910	-365 927
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-46 025	-77 290
	Löner för anställda	-5 440	-8 600
	Vicevärdsarvode	-72 000	-54 000
	Övriga personalkostnader	-4 725	-7 778
	Revisionsarvode	-4 500	-3 250
	Sociala avgifter	-12 496	-12 669
	Utbildning	-1 200	0
		-146 386	-163 587



Not 7	Avskrivningar	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	Byggnader	-597 948	-594 616
	Markanläggningar	-18 327	0
	Installationer	-2 938	0
		-619 213	-594 616

Not 8	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 307 910	34 307 910
Årets investering byggnader	166 907	0
Ingående anskaffningsvärde mark	758 799	758 799
Årets investering markanläggning	366 525	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 600 141	35 066 709
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 496 331	-12 901 715
Årets avskrivningar byggnader	-597 948	-594 616
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 327	0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 112 606	-13 496 331
--	--------------------	--------------------

Utgående bokfört värde	21 487 535	21 570 378
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	20 380 538	20 811 579
Bokförda värden mark	758 799	758 799
Bokförda värden markanläggningar	348 198	0

Fastighetsbeteckning: Ursus 31 och 33

Värdeår: 1963

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	38 000 000	14 000 000	52 000 000	52 000 000
Lokaler	1 098 000	914 000	2 012 000	2 012 000
	39 098 000	14 914 000	54 012 000	54 012 000



Not 9	Inventarier och installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Årets investeringar	29 375	0
	Utgående anskaffningsvärden	29 375	0
	Årets avskrivningar	-2 938	0
	Utgående avskrivningar	-2 938	0
	Utgående bokfört värde	26 437	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Övriga fordringar		
	Skattekonto	8 646	8 639
	Momsfordran	4 283	0
		12 929	8 639

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	71 826	69 535
	Förutbetald kabel-TV och bredband	7 233	25 587
	Förutbetald administration	19 816	19 510
	Förutbetald fastighetsskötsel	90 796	88 446
	Upplupna ränteintäkter	3 871	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 688	44 514
		383 230	247 592

Not 13	Kassa och bank		
	Handelsbanken	1 369 621	1 139 353
	SBAB	427 288	2 019 519
		1 796 909	3 158 872



Not 14	Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Bank AB	1,23%	2025-05-09	2 928 057	3 021 441
SBAB Bank AB	1,52%	2021-06-11	2 928 057	3 021 441
SBAB Bank AB	1,23%	2025-05-09	1 832 357	1 860 305
SBAB Bank AB	2,03%	2023-09-08	3 083 329	3 126 901
SBAB Bank AB	1,23%	2025-05-09	3 094 548	3 137 264
SBAB Bank AB	1,52%	2021-06-11	3 105 547	3 147 423
SBAB Bank AB	1,62%	2021-09-21	1 505 318	1 524 856
SBAB Bank AB	2,03%	2023-09-08	1 214 507	1 230 300
SBAB Bank AB	1,81%	2024-01-12	4 550 000	4 650 000
			24 241 720	24 719 931

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 865 165	16 397 181
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 898 344	7 862 942
Amorteringar nästa år	478 211	459 808
	24 241 720	24 719 931

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 912 844	1 839 232
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	21 850 665	22 420 891

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	26 207 600	26 207 600
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	26 207 600	26 207 600

Not 15	Övriga kortfristiga skulder
--------	-----------------------------

Personalens källskatt	1 380	1 380
Arbetsgivaravgifter	612	612
Medlemmars inre fond	107 408	119 550
Övriga kortfristiga skulder	16 686	6 874
	126 086	128 416



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Upplupna löner och arvoden	54 765	81 790
	Upplupna sociala avgifter	5 641	13 025
	Upplupna räntekostnader	37 650	36 892
	Upplupen revision	11 500	11 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 761	412 595
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 445	968
		517 762	556 770

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förbättrade uppfarter till garage och ändring av parkeringsplatser samt asfaltering, Södra Staketgatan 42 och 44, kostnad 443 000 kr.

Helmålning källargång och entré samt trapphus vid Spelmansgatan 33-45, kostnad 278 000 kr.

Årsavgiften kommer att höjas med 3 % fr o m 2021-01-01.



Kristinehamn den 2/11 - 20

Margareta Jacobson
Margareta Jacobson

Björn Jansson

Jan-Erik Borgsten
Jan-Erik Borgsten

Monica Grånath
Monica Grånath

Annette Andersson
Annette Andersson

Kristina Pierre
Kristina Pierre

Leif Fredriksson
Leif Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-04

Margaretha Edström

Margaretha Edström
Av föreningen vald revisor

Heléne Majgren
Heléne Majgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagarbanan i Kristinehamn, org.nr.773600-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagarbanan i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Repslagarbanan i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Kristinehamn den

4/11-20



Heléne Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Edström
Av föreningen vald revisor