



ÅRSREDOVISNING

2018-09-01—2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
REPSLAGARBANAN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Repslagarbanan i Kristinehamn

Årsredovisning 2018-09-01 - 2019-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

143 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

2673 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

6%



ENERGIKOSTNAD

184 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

504 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 2018-09-01—2019-08-31.

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 5 februari 2019. I stämman deltog 45 personer, därav 39 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Margareta Jacobson	ordförande
Thomas Esping	ledamot, även vice ordförande och sekreterade fr o m 2019-08-05
Göran Lebisch	sekreterare t o m 2019-07-04 då han avgått ur styrelsen
Monica Granath	ledamot, vice ordförande t o m 2019-04-09
Gunilla Jonnerberg	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Jan-Erik Borgsten	ledamot
Tord Johansson	ledamot
Annette Andersson	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Jacobson, Monica Granath, Tord Johansson, Jan-Erik Borgsten, Gunilla Jonnerberg och Mats Karlsson.

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

Firmatecknare har varit Ingmar Larsson, Thomas Esping, Margareta Jacobson, Göran Lebisch t o m 2019-07-04, 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 Margaretha Edström med Karin Falk som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Margareta Jacobson med Thomas Esping och Monica Granath som suppleanter.

Valberedning har varit Jasmin Novljanin (sammankallande) samt Lisbeth Johansson och Joakim Berglind fr o m november 2018.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Stambyte

Fönsterbyte

År

2004

2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av stora sättningsskador i två olika förrådsrum i långhuset har föreningen fått riva betongkällargolv för att sedan fylla på med nytt bärlager, betonggolv och färdiställa med nya förråd.

I vår föreningslokal "Repet" har det installerats ljudslinga, högtalare och headset.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 maj 2019.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad den 4 juni 2019.

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 2019-01-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 504 (494) kr/m².

Årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2020-01-01. Från och med detta datum kommer även hyra för garage att höjas med 10 kr/mån. P-platserna kommer att höjas med 4 %

MEDLEMSINFORMATION

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

Under året har 9 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning	5 095	4 948	4 892	4 839
Rörelseresultat	388	511	-308	-4 745
Resultat efter finansiella poster	-8	153	-667	-5 099
Balansomslutning	24 994	25 526	25 613	26 625
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,3	0,5	0,6	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	-1 270 320	152 603
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			152 603	-152 603
Reservering till UH-fond		474 000	-474 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-474 000	474 000	
Årets resultat				-8 456
Belopp vid årets slut	417 025	0	-1 117 717	-8 456

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 117 717
Årets resultat	-8 456
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-474 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>474 000</u>
Till stämmans förfogande	-1 126 173

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 126 173</u>
Summa	-1 126 173

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





Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 095 230	4 947 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 000	0
Summa rörelseintäkter		5 123 230	4 947 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 611 470	-3 363 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 927	-306 190
Personalkostnader och arvode	Not 6	-163 587	-172 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 616	-594 616
Summa rörelsekostnader		-4 735 599	-4 436 948
Rörelseresultat		387 631	510 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 234	6 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 321	-364 853
Summa finansiella poster		-396 087	-358 317
Resultat efter finansiella poster		-8 456	152 603
Årets resultat		-8 456	152 603



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 570 378	22 164 994
Summa materiella anläggningstillgångar		21 570 378	22 164 994

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		21 570 878	22 165 494
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 337	0
Övriga fordringar	Not 10	8 639	41 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	247 592	219 392
Summa kortfristiga fordringar		264 568	260 776

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	3 158 872	3 099 654
Summa kassa och bank		3 158 872	3 099 654

Summa omsättningstillgångar		3 423 440	3 360 430
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		24 994 318	25 525 924
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

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	-1 117 717	-1 270 320
Årets resultat	-8 456	152 603
Summa fritt eget kapital	-1 126 173	-1 117 717

Summa eget kapital	-709 148	-700 692
---------------------------	-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 397 181	7 704 630
Summa långfristiga skulder		16 397 181	7 704 630

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 322 750	17 464 637
Leverantörsskulder		276 834	185 443
Skatteskulder		21 515	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	128 416	134 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	556 770	737 321
Summa kortfristiga skulder		9 306 285	18 521 986

Summa skulder		25 703 466	26 226 616
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		24 994 318	25 525 924
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

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	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Årsavgifter bostäder	4 333 975	4 265 832
	Årsavgiftsbortfall bostäder	3 291	0
	Hysesintäkt lokaler	221 034	227 592
	Hysesintäkt garage och bilplatser	229 266	233 889
	Hysesintäkt övrigt	14 420	5 565
	Hysesrabatter	-5 340	-3 908
	Årsavgift konsumtionsavgift el	272 527	206 146
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 749	10 838
	Övriga fakturerade kostnader	1 667	1 030
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 641	885
		5 095 230	4 947 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag	28 000	0
		28 000	0



		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-196 438	-188 607
	El	-451 545	-429 717
	Uppvärmning	-969 492	-981 917
	Vatten	-281 607	-292 255
	Renhållning	-129 255	-123 481
	Bevakningskostnader	-10 267	-9 804
	TV, bredband, iptelefoni	-76 739	-76 387
	Obligatoriska besiktningar	0	-9 382
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 745	-5 715
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-419 272	-592 428
	Försäkringar	-102 987	-98 373
	Fastighetsskatt	-176 120	-121 860
	Periodiskt underhåll	-732 972	-382 470
	Övriga driftskostnader	-60 030	-51 342
		-3 611 470	-3 363 739
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-17 483	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-254 625
	Underhåll installationer	-17 844	-127 845
	Underhåll övrigt	-697 645	0
		-732 972	-382 470
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 075	-12 363
	Förvaltningskostnader	-233 643	-233 305
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 757	-10 844
	Kontorsutrustning och -material	-1 589	-1 928
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 265	-5 122
	Konsulter	-56 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-38 650	-38 651
	Stämma och styrelse	-4 948	-2 818
	Arrende, hyra, leasing	0	-1 160
		-365 927	-306 190
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-77 290	-70 766
	Löner för anställda	-8 600	-9 600
	Vicevärdarvode	-54 000	-48 000
	Övriga personalkostnader	-7 778	-5 953
	Revisionsarvode	-3 250	-5 000
	Sociala avgifter	-12 669	-33 085
		-163 587	-172 404



Not 7	Avskrivningar	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Byggnader	-594 616	-594 616
		-594 616	-594 616

Not 8	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 34 307 910 34 307 910

Ingående anskaffningsvärde mark 758 799 758 799

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 35 066 709 35 066 709

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -12 901 715 -12 307 099

Årets avskrivningar byggnader -594 616 -594 616

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -13 496 331 -12 901 715

Utgående bokfört värde

21 570 378 22 164 994

Bokförda värden byggnader

20 811 579 21 406 195

Bokförda värden mark

758 799 758 799

Fastighetsbeteckning: Ursus 31 och 33

Värdeår: 1963

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	38 000 000	14 000 000	52 000 000	36 000 000
Lokaler	1 098 000	914 000	2 012 000	1 386 000
	39 098 000	14 914 000	54 012 000	37 386 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 10	Övriga fordringar
--------	-------------------

Skattekonto 8 639 8 639

Övrig skattefordran 0 32 745

8 639 41 384



Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Förutbetald försäkring	69 535	68 219
	Förutbetald kabel-TV och bredband	25 587	24 032
	Förutbetald administration	19 510	19 390
	Förutbetald fastighetsskötsel	88 446	86 662
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 514	21 088
		247 592	219 392

Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	1 139 353	1 387 085
	SBAB	2 019 519	1 712 569
		3 158 872	3 099 654

Not 13	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	
	SBAB	1,22%	2020-06-12	3 021 441
	SBAB	1,52%	2021-06-11	3 021 441
	SBAB	1,22%	2020-06-12	1 860 305
	SBAB	2,03%	2023-09-08	3 126 901
	SBAB	1,22%	2020-06-12	3 137 264
	SBAB	1,52%	2021-06-11	3 147 423
	SBAB	1,62%	2021-09-21	1 524 856
	SBAB	2,03%	2023-09-08	1 230 300
	SBAB	1,81%	2024-01-12	4 650 000
				24 719 931

	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 397 181	7 704 630
	Kortfristig del exklusive amorteringar	7 862 942	17 041 961
	Amorteringar nästa år	459 808	422 676
		24 719 931	25 169 267

	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 839 232	1 690 704
--	--	-----------	-----------

	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	22 420 891	23 055 887
--	--	------------	------------

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 14	Övriga kortfristiga skulder	2019-08-31	2018-08-31
	Mervärdeskatt	0	1 883
	Personalens källskatt	1 380	1 200
	Arbetsgivaravgifter	612	654
	Medlemmars inre fond	119 550	130 818
	Övriga kortfristiga skulder	6 874	30
		128 416	134 585

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	81 790	79 766
	Upplupna sociala avgifter	13 025	23 957
	Upplupna räntekostnader	36 892	39 218
	Upplupen revision	11 500	11 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	412 595	406 705
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968	176 175
		556 770	737 321

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2020-01-01. Från och med detta datum kommer även hyra för garage att höjas med 10 kr/mån.
P-platserna kommer att höjas med 4 %

Beslut har tagits att delvis byta ut bärlagret och därefter asfaltera om utanför samtliga garage (till en preliminär kostnad av 715 000 kr enligt underhållsplanen) samt även måla om en del av långhusets källarplan (till en preliminär kostnad av 120 000 kr enligt underhållsplanen)



Kristinehamn den 2019 12 10

Margareta Jacobson
Margareta Jacobson

Thomas Esping
Thomas Esping

Mats Karlsson
Mats Karlsson

Monica Granath
Monica Granath

Annette Andersson
Annette Andersson

Gunilla Jonnerberg
Gunilla Jonnerberg

Jan-Erik Borgsten
Jan-Erik Borgsten

Tord Johansson
Tord Johansson

Margareta Edström
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-10

Margareta Edström
Margaretha Edström
Av föreningen vald revisor

Helene Majgren
Helene 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 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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 2018-09-01 – 2019-08-31 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 10/11 2020


Heléne Maijgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Edström

Av föreningen vald revisor