



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Banvägen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-11.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Skockan 1 i Örebro, som byggdes år 1943. Värdeår 1988.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adress Västra Bangatan 33-35 Örebro.

Föreningens 25 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rok	37,5 m ²
6 st	2 rok	50,5 m ²
6 st	2 rok	51,5 m ²
4 st	2 rok	55,0 m ²
1 st	3 rok	92,0 m ²
1 st	4 rok	92,5 m ²

Lägenhetsyta: 1 279 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler, 7 carportplatser, 3 fristående parkeringsplatser och 7 förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-19.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. Lokalvården har skötts av Buskhaga hemservice.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Helrenovering	1987
Carport	2010
Nytt smidesstaket	2020 



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

William Klarén	ordförande
André Vikholm	vice ordförande
Mikael Bergman	sekreterare
Simon Persson	studieorganisatör (t.o.m. 2020-05-15)
Rickard Lindahl	ledamot
Jessica Nyström	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är André Vikholm, Mikael Bergman och Rickard Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit William Klarén, Simon Persson, André Vikholm och Rickard Lindahl, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Mikael Enmalm och Peter Bygdén.

Revisor

Revisor har varit Christian Johansson och Viktoria Nilsen revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Elena Mååg (sammankallande) och Angelica Mäkinen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningen har valt Elena Mååg till ombud för HSB MälarDalarnas föreningsstämma samt Angelica Mäkinen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 i föreningens mötesrum "Mangeln" i källaren, i Örebro. På stämman deltog 8 (9) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året slutfört arbetet med ny mur och staket runt fastigheten. Föreningen har även bytt termostater på samtliga radiatorer i fastigheten.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 61 000 kronor. *hw*

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 171 285 kr. Under året har föreningen amorterat 79 781 kr. I samband med byte av staket så tog föreningen upp ett nytt lån på 1 000 000 kr. I december så villkorsändrade föreningen ett lån på 1 890 660 kr, ny ränta 0,75 %. Se vidare under not.

Inför år 2020 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade med en avgiftsfri månad under året. Inför 2021 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 900 kronor per kvm.

Styrelsen bedömer att varken höjning eller sänkning är nödvändigt. Föreningen har år 2021 hoppat över den avgiftsfria månaden men hoppas att kunna fortsätta med detta de närmaste åren.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 214	1 212	1 189	1 283	1 262
Resultat efter finansiella poster tkr	-21	-1	150	211	198
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	20%	18%	16%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	900	900	900	900	900
Bankskuld kr/m ²	4 825	4 106	4 875	5 015	5 165
Räntekostnader kr/m ²	61	58	60	88	126
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	29%	25%	41%	42%	43%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	48	65	63	83	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 270	276 786	1 152 928	-939
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-939	939
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-171 603	171 603	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		61 000	-61 000	
Årets resultat				-20 923
Belopp vid årets slut	38 270	166 183	1 262 591	-20 923



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 151 988
Disponerat ur UH-fonden	171 603
Avsatt till UH-fonden	- 61 000
Årets resultat	- 20 923
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 241 669

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 241 669
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 166 183 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 89 680 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 013	1 211 713
Summa rörelseintäkter		1 214 013	1 211 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-638 813	-638 098
Planerat underhåll	Not 4	-171 603	-239 040
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-127 870	-109 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-218 249	-151 330
Summa rörelsekostnader		-1 156 535	-1 138 204
Rörelseresultat		57 478	73 509
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-78 401	-74 448
Summa finansiella poster		-78 401	-74 448
Årets resultat		-20 923	-939
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-61 000	-83 000
Disposition underhållsfond		171 603	239 040
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		110 603	156 040
Överskott efter förändring av underhållsfond		89 680	155 101 <i>hm</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	5 622 052	5 773 382
Mark	Not 9	40 000	40 000
Markanläggningar	Not 10	1 271 456	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	223 000
		<u>6 933 508</u>	<u>6 036 382</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 933 508</u>	<u>6 036 382</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 691	120
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		940 436	1 204 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 077	47 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 373</u>	<u>21 431</u>
		996 577	1 273 808

Summa omsättningstillgångar 996 577 1 273 808

Summa tillgångar **7 930 085** **7 310 190** *mw*

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 270	38 270
Underhållsfond		166 183	276 786
		<u>204 453</u>	<u>315 056</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 262 591	1 152 928
Årets resultat		-20 923	-939
		<u>1 241 669</u>	<u>1 151 988</u>
Summa eget kapital		<u>1 446 122</u>	<u>1 467 044</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 739 780	1 330 597
		<u>4 739 780</u>	<u>1 330 597</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 431 505	3 920 469
Leverantörsskulder		43 561	25 710
Fond för inre underhåll		32 625	54 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	26 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	236 493	485 987
		<u>1 744 184</u>	<u>4 512 549</u>
Summa skulder		<u>6 483 964</u>	<u>5 843 146</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 930 085</u>	<u>7 310 190</u> <i>hm</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-20 923	-939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 249	151 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	197 326	150 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 341	-6 411
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-279 401	258 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	-68 734	402 635
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 115 375	-223 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 115 375	-223 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	920 219	-984 501
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	920 219	-984 501
Årets kassaflöde	-263 890	-804 866
Likvida medel vid årets början	1 204 326	2 009 192
Likvida medel vid årets slut	940 436	1 204 326

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. 

HSB Brf Banvägen i Örebro**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Markanläggningar 5 %

Carport 3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 131 924 kr. (4 131 924 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 151 124	1 151 124
	Hyrer	159 216	159 891
	Bruttoomsättning	1 310 340	1 311 015
	Hyresbortfall	-400	-3 375
	Avgiftsfri månad	-95 927	-95 927
		1 214 013	1 211 713
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 789	128 668
	Reparationer	23 820	41 166
	El	27 435	32 895
	Uppvärmning	141 042	169 640
	Vatten	40 400	26 532
	Sophämtning	35 666	37 424
	Övriga avgifter	31 437	27 502
	Förvaltningskostnader	77 234	84 088
	Fastighetsavgift	40 885	40 135
	Övriga driftskostnader	68 104	50 048
		638 813	638 098
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	171 603	239 040
		171 603	239 040
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Vicevärdsarvode	25 000	25 000
	Övriga arvoden	10 800	0
	Revisorsarvode	1 500	-1 500
	Sociala kostnader	30 570	26 236
		127 870	109 736
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	151 330	151 330
	Markanläggningar	66 919	0
		218 249	151 330
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	69 962	73 452
	Övriga finansiella kostnader	8 439	996
		78 401	74 448

HSB Brf Banvägen i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 461 209	9 461 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 461 209	9 461 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 687 827	-3 536 497
Årets avskrivningar	-151 330	-151 330
Utgående avskrivningar	-3 839 157	-3 687 827
Bokfört värde	5 622 052	5 773 382
Taxeringsvärde för Skockan 1 i Örebro. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 000 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	516 000	516 000
	13 516 000	13 516 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	21 316 000	21 316 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	1 115 375	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	223 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 338 375	0
Årets avskrivningar	-66 919	0
Utgående avskrivningar	-66 919	0
Bokfört värde	1 271 456	0
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	223 000	0
Årets investeringar	0	223 000
Omklassificeringar	-223 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	223 000

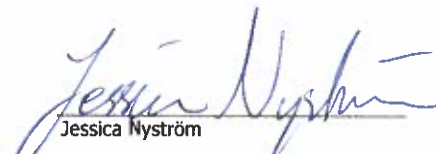
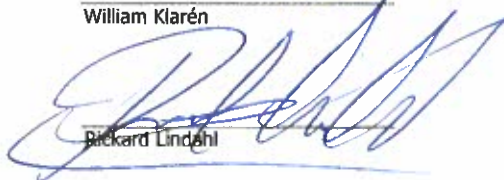
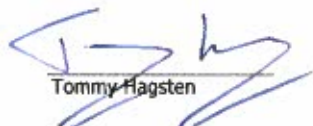


HSB Brf Banvägen i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31				
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 691	120				
	4 691	120				
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran	365	1 665				
Skattekonto	30 240	46 266				
Övriga fordringar	472	0				
	31 077	47 931				
Not 14 Eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	38 270	276 786	1 152 928	-939		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-939	939		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-171 603	171 603			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		61 000	-61 000			
Årets resultat				-20 923		
Belopp vid årets slut	38 270	166 183	1 262 591	-20 923		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	254616	1,16%	2021-10-30	1 330 597	0	
Stadshypotek AB	412860	0,95%	2023-03-01	1 261 655	13 524	
Stadshypotek AB	412861	0,95%	2023-03-01	688 373	7 384	
Stadshypotek AB	452980	0,93%	2024-09-30	1 000 000	20 000	
Stadshypotek AB	462878	0,75%	2022-12-01	1 890 660	60 000	
				6 171 285	100 908	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 739 780		
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 666 745	
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					8 271 000	8 271 000
Summa ställda säkerheter					8 271 000	8 271 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 908	80 908	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 330 597	3 839 561	
				1 431 505	3 920 469	
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter				0	13 353	
Källskatt				0	12 749	
				0	26 102	
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter				129 092	39 992	
Upplupna räntekostnader				7 506	8 299	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				99 895	437 696	
				236 493	485 987	

HSB Brf Banvägen i Örebro**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-05-21


André Vikholm
William Klarén
Jessica Nyström
Mikael Bergman
Rickard Lindahl
Simon Persson
Tommy Hagsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21


Christian Johansson

Av stämman vald revisor


Helene MajgrenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Banvägen i Örebro, org.nr. 775000-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banvägen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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 Banvägen för år 2020 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. 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 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.

Örebro den 21/5 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



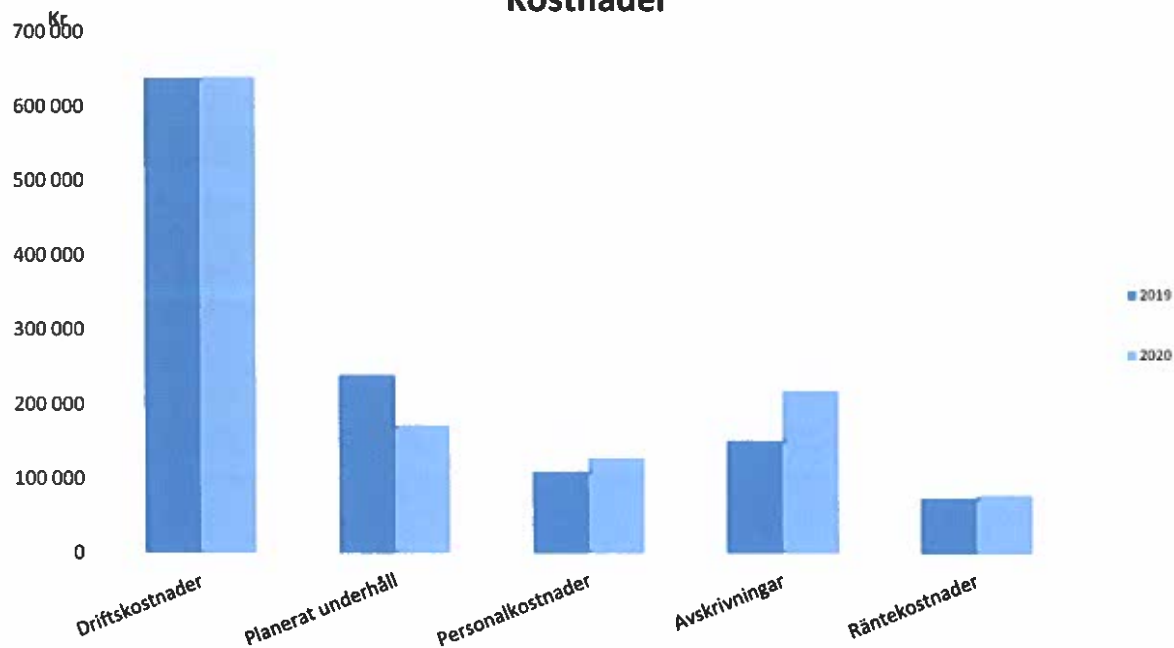
Christian Johansson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Banvägen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

