



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Banvägen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-08-21.

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

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 (35) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (7) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom gåva.^{inu}



Styrelsen

William Klarén	ordförande
André Vikholm	vice ordförande
Gustaf Sand	sekreterare
Oliver Dimberg	studieorganisatör (t.o.m. 2020-05-15)
Rickard Lindahl	ledamot
Simon Persson	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är William Klarén, Gustaf Sand och Simon Persson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit William Klarén, Gustaf Sand, 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 2019-05-28 i föreningens mötesrum "Mangeln" i källaren, i Örebro. På stämman deltog 9 (10) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året installerat en ny fjärrvärmecentral samt bytt ut brandvarnare.

Föreningen har påbörjat arbetet med ta bort det befintliga staketet/muren och ersätta med ett nytt under 2019, styrelsen beräknar att det kommer uppgå till ca 1 100 000 kr. Detta arbete fanns inte med i underhållsplanen.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 83 000 kronor. *hu*

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 251 066 kr. Under året har föreningen löst tre mindre lån på totalt 806 365 kr och amorterat 178 136 kr på övriga lån.

Inför år 2019 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade med en avgiftsfri månad under året. Inför 2020 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 825 kronor per kvm inkluderat den avgiftsfria månaden.

Budgeten för 2020 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 212	1 189	1 283	1 262	1 264
Resultat efter finansiella poster tkr	-1	150	211	198	184
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	18%	16%	14%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	900	900	900	900	900
Bankskuld kr/m ²	4 106	4 875	5 015	5 165	5 316
Räntekostnader kr/m ²	58	60	88	126	171
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	41%	42%	43%	50%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	65	63	83	74	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 270	432 826	847 005	149 882
Omföring av årets resultat enl årsstämma			149 882	-149 882
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-239 040	239 040	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		83 000	-83 000	
Årets resultat				-939
Belopp vid årets slut	38 270	276 786	1 152 928	-939



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	996 888
Disponerat ur UH-fonden	239 040
Avsatt till UH-fonden	- 83 000
Årets resultat	- <u>939</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 151 988

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 151 988
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 276 786 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 155 101 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 211 713	1 188 653
Summa rörelseintäkter		1 211 713	1 188 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-638 098	-599 721
Planerat underhåll	Not 4	-239 040	-97 445
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 736	-113 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-151 330	-151 330
Summa rörelsekostnader		-1 138 204	-961 832
Rörelseresultat		73 509	226 821
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-74 448	-76 939
Summa finansiella poster		-74 448	-76 939
Årets resultat		-939	149 882
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 000	-81 000
Disposition underhållsfond		239 040	97 445
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		156 040	16 445
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		155 101	166 327

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	5 773 382	5 924 712
Mark	Not 9	40 000	40 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	223 000	0
		<u>6 036 382</u>	<u>5 964 712</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 036 382</u>	<u>5 964 712</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	120	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 204 326	2 009 192
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	47 931	45 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 431</u>	<u>17 732</u>
		<u>1 273 808</u>	<u>2 072 263</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 273 808</u>	<u>2 072 263</u>
Summa tillgångar		<u>7 310 190</u>	<u>8 036 975</u> <i>mw</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	38 270	38 270
Underhållsfond	276 786	432 826
	<u>315 056</u>	<u>471 096</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 152 928	847 005
Årets resultat	-939	149 882
	<u>1 151 988</u>	<u>996 888</u>
Summa eget kapital	<u>1 467 044</u>	<u>1 467 984</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>1 330 597</u>	<u>6 057 431</u>
	1 330 597	6 057 431
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	3 920 469	178 136
Fond för inre underhåll	25 710	62 237
Övriga kortfristiga skulder	54 281	54 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	26 102	0
	Not 17	
	<u>485 987</u>	<u>216 907</u>
	4 512 549	511 561
Summa skulder	<u>5 843 146</u>	<u>6 568 992</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 310 190</u>	<u>8 036 975</u> <i>hw</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-939	149 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 330	151 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	150 391	301 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 411	-11 782
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	258 655	27 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	402 635	316 669
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-223 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-223 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-984 501	-178 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-984 501	-178 136
Årets kassaflöde	-804 866	138 533
Likvida medel vid årets början	2 009 192	1 870 659
Likvida medel vid årets slut	1 204 326	2 009 192

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

**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 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *hw*

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 055 197	1 055 197
Hyrer	159 891	154 666
Bruttoomsättning	1 215 088	1 209 863
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-3 375	-21 150
	1 211 713	1 188 653
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	128 668	113 231
Reparationer	41 166	8 999
El	32 895	30 314
Uppvärmning	169 640	173 896
Vatten	26 532	38 046
Sophämtning	37 424	34 432
Övriga avgifter	27 502	23 332
Förvaltningskostnader	84 088	89 021
Fastighetsavgift	40 135	34 925
Övriga driftskostnader	50 048	53 525
	638 098	599 721
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	239 040	97 445
	239 040	97 445
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 000	51 985
Vicevärdsarvode	25 000	31 250
Revisorsarvode	-1 500	4 500
Sociala kostnader	26 236	25 601
	109 736	113 336
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	151 330	151 330
	151 330	151 330
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 452	76 939
Övriga finansiella kostnader	996	0
	74 448	76 939

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 461 209	9 461 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 461 209	9 461 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 536 497	-3 385 167
Årets avskrivningar	-151 330	-151 330
Utgående avskrivningar	-3 687 827	-3 536 497
Bokfört värde	5 773 382	5 924 712
Taxeringsvärde för Skockan 1 i Örebro. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 000 000	10 600 000
Byggnad - lokaler	516 000	205 000
	13 516 000	10 805 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	4 500 000
	7 800 000	4 500 000
Taxeringsvärde totalt	21 316 000	15 305 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	223 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 000	0

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	120	0
	120	0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	1 665	6 325
Skattekonto	46 266	36 741
Övriga fordringar	0	2 273
	47 931	45 339

Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	38 270	432 826	847 005	149 882
Omföring av årets resultat enligt årstämma				149 882	-149 882
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-239 040	239 040	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			83 000	-83 000	
Årets resultat					-939
Belopp vid årets slut	0	38 270	276 786	1 152 928	-939

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	126905	1,57%	2020-12-01	1 950 660	60 000
Stadshypotek AB	213450	1,00%	2023-03-01	1 275 179	13 524
Stadshypotek AB	254616	1,16%	2021-10-30	1 330 597	0
Stadshypotek AB	412861	1,00%	2023-03-01	695 757	7 384
Swedbank Hyp. AB	852532902	3,76%	2006-12-15	10 037	0
				5 262 230	80 908

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 330 597**

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 **4 857 690**

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar **8 271 000** **8 271 000**

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **8 271 000** **8 271 000**

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	80 908	178 136
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 839 561	0
	3 920 469	178 136

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	13 353	0
Källskatt	12 749	0
	26 102	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	39 992	102 552
Upplupna räntekostnader	8 299	9 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 696	104 370
	485 987	216 907

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. *hw*



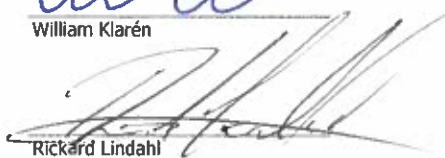
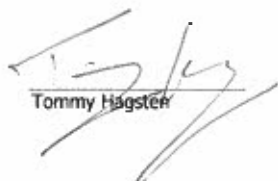
HSB Brf Banvägen i Örebro

Noter

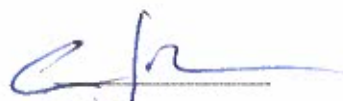
2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-05-18


André Vikholm
William Klarén
Gustaf Sand
Rickard Lindahl
Simon Persson
Tommy Hagsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19


Christian Johansson
Av stämman vald revisor
Heléne Majgren
BoRevision 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida

händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Banvägen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 19 15 2020



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



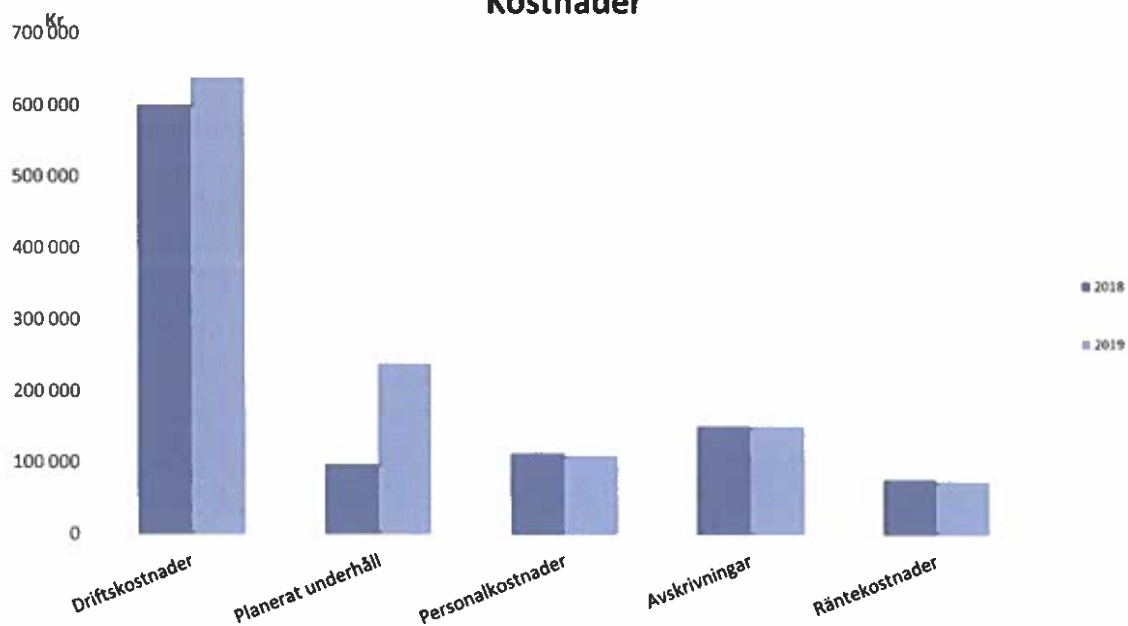
Christian Johansson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Banvägen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

