



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Schantzgården 2 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 2018-07-18.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Spettet 19, 20, 21 i Örebro, som byggdes år 1939. Värdeår 1986.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adress Schantzgatan 4 - 8.

Föreningens 33 bostäder fördelar sig enligt följande:

30 st	1 rok	36 m ² - 47,5 m ²
3 st	3 rok	80,5 m ² - 84,5m ²

Lägenhetsyta: 1500,5 m²

Inom föreningen finns det 5 p-platser.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-16.

Den administrativa förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har skötts av HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
Helrenovering	1986
P-platser	2006
Renovering av utegård	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 57 (56) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 8 (5) lägenhetsöverlåtelser skett. *HL*



Styrelsen

Karolina Ågren	ordförande
Eleonor Palm	vice ordförande
Trine Tjervaag Brever	sekreterare
Anna Grimborg	ledamot
Clara Alm	ledamot
Josefin Sjösten	suppleant
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna, studieorg.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karolina Ågren, Eleonor Palm och Trine Tjervaag Brever samt suppleant Josefin Sjösten.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit är Karolina Ågren, Clara Alm, Eleonor Palm och Trine Tjervaag Brever, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Karolina Ågren.

Revisor

Revision har utförts av Christina Lihagen samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Linnéa Brynvall utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Karolina Ågren som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27 i föreningslokalen Schantzgatan 8. På stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört högtrycksspolning och besiktning (via filmning inuti och yttre okulär besiktning) av köks- och badrumsstammar samt högtrycksspolning av dränering runt husen. Föreningens ytterdörrar har renoverats och två tvättmaskiner har bytts ut mot nya. En ny energideklaration har utförts under året.

Ommålning av trapphusfönster, tak i källartrapp och dörr till cykelförråd kommer utföras under nästa år. Föreningen planerar även en injustering av värme- och nippelsystem, installera ett nytt postkodsysteem och att sätta dit nya skorstenshattar samt utkastare på stuprör som vetter mot gatan under år 2020.

Föreningen har underhållsplan som är uppdaterad under året. *hw*



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 79 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 029 282 kr. Under året har föreningen amorterat 149 096 kr.

Inför år 2019 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade. Inför 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 3%. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 901 kronor per kvm efter höjningen.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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.

En styrelseledamot har varit på sekreterarutbildning och en grundläggande styrelseutbildning. Föreningen har haft en städdag under året.

Föreningen har en e-postadress: schantzgarden2@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 344	1 338	1 313	1 291	1 305
Resultat efter finansiella poster tkr	-105	-11	184	-50	219
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	13%	15%	14%	14%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	875	875	849	849	849
Bankskuld kr/m ²	4 020	4 119	4 217	3 625	3 762
Räntekostnader kr/m ²	56	62	70	88	119
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	28%	38%	39%	33%	45%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	53	53	43	52	57



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 780	162 902	885 489	-10 751
Extra avsättning enl stämmobeslut		200 000		
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-210 751	10 751
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-179 819	179 819	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		79 000	-79 000	
Årets resultat				-105 019
Belopp vid årets slut	54 780	262 083	775 558	-105 019

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	874 739
Disponerat ur UH-fonden	179 819
Avsatt till UH-fonden	- 79 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	- 200 000
Årets resultat	- 105 019
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	670 538

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 670 538

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 262 083 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -4 200 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 343 504	1 338 290
Summa rörelseintäkter		1 343 504	1 338 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-910 336	-825 849
Planerat underhåll	Not 4	-179 819	-161 250
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-85 401	-106 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-191 550	-161 957
Summa rörelsekostnader		-1 367 106	-1 255 857
Rörelseresultat		-23 602	82 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 327	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-83 744	-93 284
Summa finansiella poster		-81 417	-93 184
Årets resultat		-105 019	-10 751
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-80 000
Disposition underhållsfond		179 819	161 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		100 819	81 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-4 200	70 499 <i>hw</i>

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 093 041	5 225 405
Mark	Not 10	21 000	21 000
Markanläggningar	Not 11	1 094 946	1 154 132
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	53 625	0
		<u>6 262 612</u>	<u>6 400 537</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	0	600 000
		<u>0</u>	<u>600 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 262 612</u>	<u>7 000 537</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	284	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		891 514	464 302
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	163 018	22 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 806	34 784
		<u>1 091 622</u>	<u>521 835</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 091 622</u>	<u>521 835</u>
Summa tillgångar		<u>7 354 234</u>	<u>7 522 373</u> <i>hw</i>

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

54 780

54 780

Underhållsfond

262 083

162 902

316 863

217 682

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

775 558

885 489

Årets resultat

-105 019

-10 751

670 538

874 739

Summa eget kapital

987 401

1 092 421

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

4 534 310

6 029 282

4 534 310

6 029 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 494 972

149 096

Leverantörsskulder

65 072

23 662

Fond för inre underhåll

29 600

29 600

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

15 020

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

227 859

198 312

1 832 523

400 670

Summa skulder

6 366 833

6 429 952

Summa eget kapital och skulder**7 354 234****7 522 373**

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-105 019	-10 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	191 550	161 957
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 531	151 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 575	-7 666
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 977	-45 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	29 933	97 926
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-53 625	0
Investeringar i markanläggningar	0	-77 003
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-53 625	-77 003
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 096	-149 096
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 096	-149 096
Årets kassaflöde	-172 788	-128 173
Likvida medel vid årets början	1 064 302	1 192 475
Likvida medel vid årets slut	891 514	1 064 302

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

**HSB Brf Schantzgården 2 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 1,49 %

Inventarier 6 %

Markanläggning 5 %

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.

Övrigt

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

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 312 656	1 312 656
Hyror	18 000	18 000
Övriga intäkter	12 848	7 944
Bruttoomsättning	1 343 504	1 338 600
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-10
Hyresbortfall	0	-300
	1 343 504	1 338 290
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	141 060	147 041
Reparationer	104 582	43 507
El	57 891	55 362
Uppvärmning	260 704	261 959
Vatten	49 712	46 796
Sophämtning	41 901	43 234
Övriga avgifter	75 137	72 377
Förvaltningskostnader	114 340	82 389
Fastighetsavgift	45 441	44 121
Övriga driftskostnader	19 568	29 064
	910 336	825 849
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	179 819	161 250
	179 819	161 250
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 267	52 962
Vicevärdsarvode	25 999	25 999
Revisorsarvode	3 694	2 155
Sociala kostnader	20 241	25 485
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	85 401	106 801
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	132 364	132 364
Markanläggningar	59 186	29 593
	191 550	161 957
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 327	100
	2 327	100
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	83 731	93 284
Övriga finansiella kostnader	13	0
	83 744	93 284

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 497 915	8 497 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 497 915	8 497 915
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 272 510	-3 140 146
Årets avskrivningar	-132 364	-132 364
Utgående avskrivningar	-3 404 874	-3 272 510
Bokfört värde	5 093 041	5 225 405
Taxeringsvärde för Spettet 19, 20, 21 i Örebro. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 000 000	12 200 000
Byggnad - lokaler	14 000 000	12 200 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	4 125 000
Mark - lokaler	7 800 000	4 125 000
Taxeringsvärde totalt	21 800 000	16 325 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 000	21 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 000	21 000
Bokfört värde	21 000	21 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 183 725	1 106 722
Årets investeringar	0	77 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 183 725	1 183 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 593	0
Årets avskrivningar	-59 186	-29 593
Utgående avskrivningar	-88 779	-29 593
Bokfört värde	1 094 946	1 154 132
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 106 722
Årets investeringar	53 625	0
Omklassificeringar	0	-1 106 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 625	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2019-12-X16 ränta 0,40 %	0	600 000
	0	600 000

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		284	0		
		284	0		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		1 474	2 794		
Skattekonto		26 562	19 503		
Övriga fordringar		134 982	452		
		163 018	22 749		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	54 780	162 902	885 489	-10 751
Extra avsättning			200 000		
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-210 751	10 751
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-179 819	179 819	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			79 000	-79 000	
Årets resultat					-105 019
Belopp vid årets slut	0	54 780	262 083	775 558	-105 019
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	128365	1,57%	2020-12-01	1 345 876	0
Stadshypotek AB	166810	1,38%	2021-06-01	1 153 338	24 804
Stadshypotek AB	224563	1,11%	2021-04-30	400 282	9 204
Stadshypotek AB	224564	1,11%	2021-04-30	380 244	8 740
Stadshypotek AB	224565	1,11%	2021-04-30	362 016	8 320
Stadshypotek AB	224566	1,11%	2021-04-30	453 326	10 420
Stadshypotek AB	250069	1,44%	2022-09-30	887 500	50 000
Stadshypotek AB	294587	1,44%	2023-06-01	1 046 700	37 608
				6 029 282	149 096
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 534 310	
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					
					5 283 802
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 123 000	9 123 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				9 123 000	9 123 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				149 096	149 096
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 345 876	0
				1 494 972	149 096
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 684	0
Källskatt				7 336	0
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				15 020	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				110 202	99 923
Upplupna räntekostnader				7 151	7 291
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				110 506	91 098
				227 859	198 312
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

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



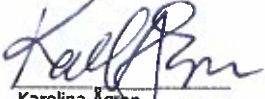
HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

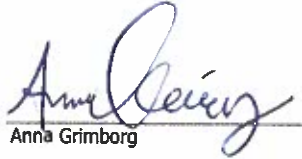
Noter

2019-12-31

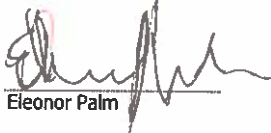
2018-12-31

Örebro, 2020-03-22


Karolina Ågren


Anna Grimborg

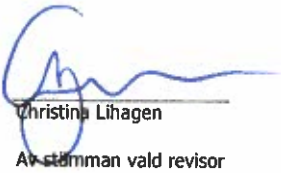

Clara Alm


Eleonor Palm


Trine Tjrvaaq Brever


Linnéa Brynvald

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27


Christina Lihagen
Av stämman vald revisor


Helene Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro, org.nr.775000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro 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. Revisorernas 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, 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 Schantzgården 2 i Örebro 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.

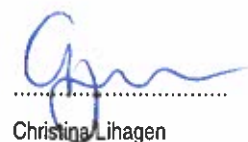
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 27/3-2020


Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

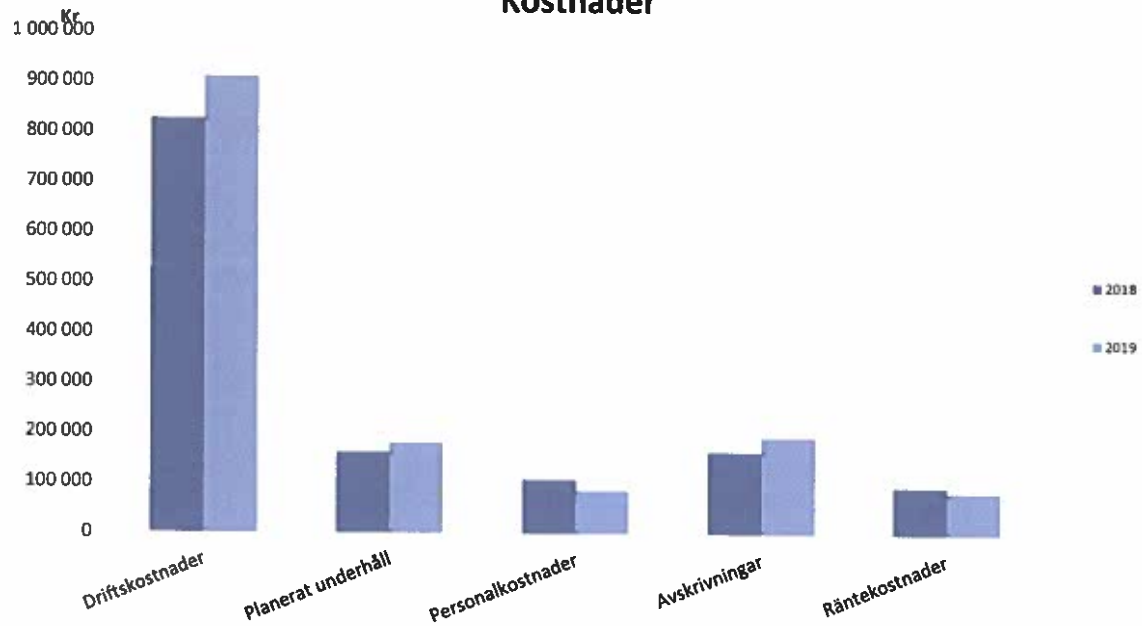

Christina Lihagen

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

