



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Banvägen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 2016-05-17.

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 <sup>2</sup>
6 st	2 rok	50,5 m <sup>2</sup>
6 st	2 rok	51,5 m <sup>2</sup>
4 st	2 rok	55,0 m <sup>2</sup>
1 st	3 rok	92,0 m <sup>2</sup>
1 st	4 rok	92,5 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 1 279 m<sup>2</sup>

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2018.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen. 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 35 (35) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelser skett. [hv](#)



### **Styrelsen**

Håkan Berger	ordförande
Carolina Sundberg	vice ordförande
Erik Jaarne	sekreterare
Gustaf Sand	ledamot
Rickard Lindahl	ledamot
William Klarén	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Berger, Erik Jaarne och Rickard Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Håkan Berger, Carolina Sundberg, Erik Jaarne och Rickard Lindahl, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Mikael Enmalm och Mikael Dahlqvist.

### **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 Mälardalens föreningsstämma**

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22 i föreningens mötesrum "Mangeln" i källaren, i Örebro. På stämman deltog 10 (9) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Föreningen har under året utfört löpande underhåll som målning av uthus, bytt golv vindsrum samt dörrar och vindbrädor och utfört takbesiktning.

Föreningen planerar att ta bort det befintliga staketet/muren och ersätta med ett nytt under 2019, styrelsen beräknar att det kommer uppgå till ca 750 000 kr.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 81 000 kronor.<sup>14</sup>



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 235 567 kr. Under året har föreningen amorterat 178 136 kr.

Inför år 2018 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade med en avgiftsfri månad under året. Inför 2019 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 825 kronor per kvm inkluderat den avgiftsfria månaden.

Budgeten för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

## Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. 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 Mälardalen.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	1 189	1 283	1 262	1 264	1 267
Resultat efter fin. poster tkr	150	211	198	184	119
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	16%	14%	11%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	900	900	900	900	900
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 875	5 015	5 165	5 316	5 467
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	60	88	126	171	179
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	41%	42%	43%	50%	52%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	63	83	74	91	87

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 270	449 271	619 730	210 830
Omföring av årets resultat enl årsstämma			210 830	-210 830
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-97 445	97 445	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		81 000	-81 000	
Årets resultat				149 882
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 270</b>	<b>432 826</b>	<b>847 005</b>	<b>149 882</b>



## **Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

### **Föreningens sparande**

Rörelseintäkter (+)	1 188 653
Rörelsekostnader (-)	-961 832
Finansiella poster (-)	-76 939
<b>Årets resultat</b>	<b>149 882</b>
Avskrivningar (+)	151 330
Planerat underhåll (+)	97 445
Jämförelsestörande poster (+-)	0
<b>Årets sparande</b>	<b>398 657</b>

Årets sparande per kvm total yta

291
-----

### **Högt eller lågt sparande?**

Hög >250kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,  
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

## **RESULTATDISPOSITION**

Balanserat resultat	830 560
Disponerat ur UH-fonden	97 445
Avsatt till UH-fonden	- 81 000
<b>Årets resultat</b>	<b>149 882</b>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	996 888

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	996 888
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 432 826 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 166 327 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

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 188 653	1 282 540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 188 653</b>	<b>1 282 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-599 721	-566 875
Planerat underhåll		-97 445	-118 444
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 336	-119 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-151 330	-154 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-961 832</b>	<b>-959 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 821</b>	<b>322 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-76 939	-112 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 939</b>	<b>-112 062</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>149 882</b>	<b>210 830</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-81 000	-106 000
Disposition underhållsfond		97 445	118 444
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		16 445	12 444
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>166 327</b>	<b>223 274</b> <i>hw</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro****Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	5 924 712	6 076 042
Mark	Not 8	40 000	40 000
		<u>5 964 712</u>	<u>6 116 042</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 964 712</u>	<u>6 116 042</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	0	60
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 009 192	1 870 659
Aktuell skattefordran		6 325	6 325
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	39 014	28 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 732</u>	<u>16 896</u>
		<u>2 072 263</u>	<u>1 921 948</u>

Summa omsättningstillgångar 2 072 263    1 921 948

**Summa tillgångar** **8 036 975**    **8 037 990** *hw*



## HSB Brf Banvägen i Örebro

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	38 270	38 270
Underhållsfond	<u>432 826</u>	<u>449 271</u>
	471 096	487 541
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	847 005	619 730
Årets resultat	<u>149 882</u>	<u>210 830</u>
	996 888	830 560
Summa eget kapital	<u>1 467 984</u>	<u>1 318 101</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>6 057 431</u>	<u>6 235 567</u>
	6 057 431	6 235 567
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	178 136	178 136
Fond för inre underhåll	62 237	95 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 281	54 281
	Not 14	
	<u>216 907</u>	<u>156 358</u>
	511 561	484 322
Summa skulder	<u>6 568 992</u>	<u>6 719 889</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>8 036 975</b></u>	<u><b>8 037 990</b></u> <i>hw</i>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	149 882	210 830
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	151 330	154 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	301 212	365 179
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 782	59 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	27 239	-11 576
Kassaflöde från löpande verksamhet	316 669	413 397
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-178 136	-192 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-178 136	-192 920
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 533</b>	<b>220 477</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 870 659</b>	<b>1 650 183</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 009 192</b>	<b>1 870 659</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. [hw](#)





## 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**

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 055 197	1 151 124
Hyrer	154 666	145 966
Bruttoomsättning	<u>1 209 863</u>	<u>1 297 090</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	<u>-21 150</u>	<u>-14 550</u>
	<b>1 188 653</b>	<b>1 282 540</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	113 231	120 378
Reparationer	8 999	21 324
El	30 314	27 241
Uppvärmning	173 896	139 594
Vatten	38 046	31 385
Sophämtning	34 432	36 229
Övriga avgifter	23 332	28 134
Förvaltningskostnader	89 021	73 920
Fastighetsavgift	34 925	34 925
Övriga driftskostnader	<u>53 525</u>	<u>53 745</u>
	<b>599 721</b>	<b>566 875</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	51 985	68 300
Vicevärdsarvode	31 250	12 500
Revisorsarvode	4 500	9 000
Sociala kostnader	<u>25 601</u>	<u>30 180</u>
	<b>113 336</b>	<b>119 980</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<u>151 330</u>	<u>154 349</u>
	<b>151 330</b>	<b>154 349</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	76 939	112 047
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>15</u>
	<b>76 939</b>	<b>112 062</b>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 461 209	9 461 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 461 209	9 461 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 385 167	-3 230 818
Årets avskrivningar	-151 330	-154 349
Utgående avskrivningar	-3 536 497	-3 385 167
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 924 712</b>	<b>6 076 042</b>
Taxeringsvärde för Skockan 1 i Örebro. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 600 000	10 600 000
Byggnad - lokaler	205 000	205 000
	10 805 000	10 805 000
Mark - bostäder hyreshus	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000
Taxeringsvärde totalt	15 305 000	15 305 000
<b>Not 8 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b> <i>hw</i>



## HSB Brf Banvägen i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	60			
	<u>0</u>	<u>60</u>			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattkonto	36 741	26 666			
Övriga fordringar	2 273	1 342			
	<u>39 014</u>	<u>28 008</u>			
<b>Not 11 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	38 270	449 271	619 730	210 830	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			210 830	-210 830	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-97 445	97 445		
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		81 000	-81 000		
Årets resultat				149 882	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 270</b>	<b>432 826</b>	<b>847 005</b>	<b>149 882</b>	
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	126905	1,57%	2020-12-01	2 010 660	60 000
Stadshypotek AB	190209	1,00%	2019-10-30	133 188	26 640
Stadshypotek AB	190211	1,00%	2019-10-30	626 179	41 744
Stadshypotek AB	190213	1,00%	2019-10-30	144 226	28 844
Stadshypotek AB	213450	1,00%	2020-03-01	1 287 576	13 524
Stadshypotek AB	213451	1,00%	2020-03-01	703 141	7 384
Stadshypotek AB	254616	1,16%	2021-10-30	1 330 597	0
				<u>6 235 567</u>	<u>178 136</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>6 057 431</b>
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					5 344 887
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 271 000	8 271 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>8 271 000</u>	<u>8 271 000</u>
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				178 136	178 136
				<u>178 136</u>	<u>178 136</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				102 552	80 834
Upplupna räntekostnader				9 985	10 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				104 370	65 213
				<u>216 907</u>	<u>156 358</u>



**HSB Brf Banvägen i Örebro**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Örebro, 2019-05-22

Carolina Sundberg

William Klarén

Erik Jaarnek

Gustaf Sand

Håkan Berger

Rickard Lindahl

Tommy Hagsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27

Christian Johansson  
Av stämman vald revisor

Heléne Majgren  
BöRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banvägen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Banvägen för år 2018 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:

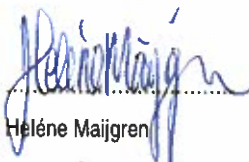
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 27/5 2019

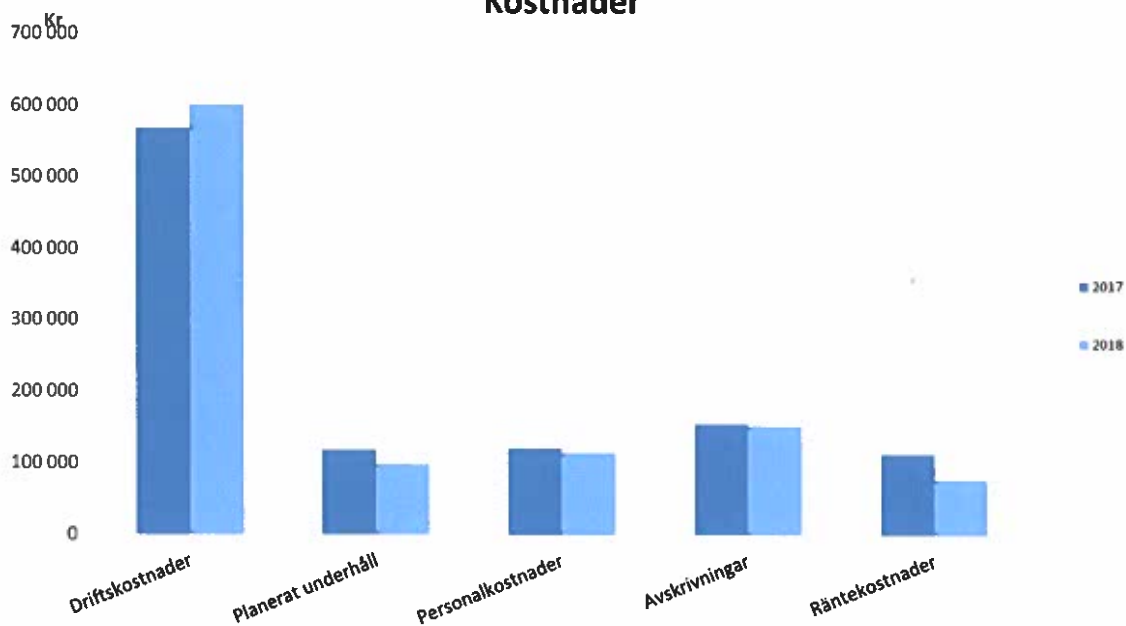
  
Heléne Majgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Christian Johansson  
Av föreningen vald revisor



## HSB Brf Banvägen i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader

