

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg

Org nr 749000-0622

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01--2019-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastigheter Repslagaren 15 och 21 i Falkenberg bebyggdes åren 1942-1943.

På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna:  
Holgersgatan 3 A-B och 1 A-B-C.

Byggnaderna totalrenoverades 1989.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	12 st	1 rok	460,5 m <sup>2</sup>
	30 st	2 rok	1 546,5 m <sup>2</sup>
Totalt	42 st		2 007,0 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya hissar i samtliga 5 trapphus, 2015
- Renovering av trapphus med ny belysning och ommålning, 2017
- Föreningen har tvättat, rensat tak och hänggrännor samt bytt ut enstaka takpannor som var i behov av det, 2018

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning.  
Stadgeenlig besiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.  
I budgeten för 2020 har avsatts 200 000 kr för framtida underhåll.  
Under 2019 har föreningen renoverat gaveln på fasaden.

EP PK



HSB – där möjligheterna bor

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 1 137 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 118 711 kr. Under året har 243 696 kr amorterats.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Vid årets början hade föreningen 46 medlemmar. Föreningen hade även vid årets slut 46 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 4 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Patrik Nilsson	ledamot, ordförande
Violetta Fredman	ledamot
Simon Svensson	ledamot
Simon Larsson	ledamot, vice ordförande
Louis Headlam	ledamot
Emil Sköld Gustavsson	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta, sekreterare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Patrik Nilsson och ledamöterna Violetta Fredman och Simon Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Nilsson, Simon Larsson, Louis Headlam och Laila Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Lennart Nilsson, vald av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Till representanter för HSB Götas distriktsstämma valdes Patrik Nilsson med Simon Larsson som ersättare.

Valberedning har varit Simon Larsson, Simon Svensson och Emil Gustavsson Sköld, varav Simon Larsson är sammankallande.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 316	2 259	2 195	2 184	2 184
Res. efter finansiella poster, tkr	-199	299	188	442	335
Soliditet i %	13	13	12	10	7
Balansomslutning, tkr	15 577	16 041	16 009	16 077	16 200
Eget kapital, tkr	1 951	2 140	1 840	1 652	1 210
Taxeringsvärde, tkr	29 346	20 590	20 590	20 590	17 320
- varav byggnad, tkr	19 088	15 200	15 200	15 200	13 400
Underhållsfond tkr	533	955	893	817	667
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 137	1 113	1 082	1 082	1 082
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 536	6 658	6 792	6 923	7 057
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	120	111	110	127	155
Belåningsgrad, %	45	65	66	67	82



HSB – där möjligheterna bor

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 245	98 020	955 012	737 056	299 313
Resultatdisp. enl. stämmobeslut 2018			70 000	229 312	-299 313
Reservering till yttre underhåll 2019			1 025 012	966 368	
Ianspråkt. från yttre underhåll 2019			152 000	-152 000	
Överföring till balans. Resultat			-643 982	643 982	
Årets resultat					-199 575
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>50 245</b>	<b>98 020</b>	<b>533 030</b>	<b>1 458 350</b>	<b>-199 575</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 458 350
Årets resultat	-199 575
	<u>1 258 775</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 258 775
	<u>1 258 775</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

8 AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 316 447	2 259 425
Summa rörelsens intäkter		2 316 447	2 259 425
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 137 557	-1 092 866
Periodiskt underhåll	Not 3	-643 982	-143 045
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 238	-27 513
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 869	-37 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-425 673	-438 397
Summa rörelsens kostnader		-2 276 319	-1 739 086
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 128</b>	<b>520 339</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 640	1 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 343	-222 719
Summa finansiella poster		-239 703	-221 026
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-199 575</b>	<b>299 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-199 575</b>	<b>299 313</b>

EP FK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	14 165 700	14 591 373
Mark		22 250	22 250
		<u>14 187 950</u>	<u>14 613 623</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 187 950</u>	<u>14 613 623</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 992	45 888
Avräkningskonto HSB Göta		957 574	899 575
Övriga fordringar	Not 8	23 793	1 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	80 538	81 147
		<u>1 088 897</u>	<u>1 027 816</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	400 000
---------------------------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 388 897</u>	<u>1 427 816</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar****15 576 846****16 041 439**

✍️

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	50 245	50 245
Upplåtelseavgifter	98 020	98 020
Fond för yttre underhåll	533 030	955 012
	<u>681 295</u>	<u>1 103 277</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 458 350	737 056
Årets resultat	-199 575	299 313
	<u>1 258 775</u>	<u>1 036 368</u>

Summa eget kapital 1 940 070 2 139 646

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>12 850 015</u>	<u>13 093 711</u>
		12 850 015	13 093 711

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	268 696	268 696
Leverantörsskulder		190 723	213 835
Skatteskulder		10 459	55 471
Fond för inre underhåll		56 700	62 089
Övriga skulder	Not 13	31 230	20 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>228 953</u>	<u>187 086</u>
		786 761	808 082

Summa skulder 13 636 776 13 901 793

**Summa eget kapital och skulder****15 576 846 16 041 439**

8 RK



## Noter

2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Ombyggnader	4,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 917 125 kr (7 917 125 kr).

EF AK



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	2 282 400
	Hyror	4 800
	Övriga intäkter	29 247
		<b>2 316 447</b>
		<b>2 233 940</b>
		<b>4 300</b>
		<b>21 185</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	203 976
	Reparationer	145 098
	El	71 262
	Uppvärmning	252 975
	Vatten	98 849
	Sophämtning	52 293
	Kabel-TV, internet	110 012
	Övriga avgifter	21 352
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 490
	Förvaltningsarvoden	98 415
	Övriga driftskostnader	25 835
		<b>1 137 557</b>
		<b>1 092 866</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	643 982
		<b>643 982</b>
		<b>143 045</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	9 138
	Medlemsavgifter	18 100
		<b>27 238</b>
		<b>27 513</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	32 670
	Revisorsarvode	0
	Sociala kostnader	9 199
		<b>41 869</b>
		<b>28 384</b>
		<b>1 000</b>
		<b>7 881</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	Byggnader	425 673
		<b>425 673</b>
		<b>438 397</b>

EP RK



**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut		1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		19 348 750	19 348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		19 348 750	19 348 750

Ingående ackumulerade avskrivningar		-4 757 377	-4 318 980
Årets avskrivningar		-425 673	-438 397
Utgående avskrivningar		-5 183 050	-4 757 377

**Utgående bokfört värde** **14 165 700** **14 591 373**

Taxeringsvärde för Repslagaren 15 och 21

Byggnad - bostäder		19 088 000	15 200 000
		19 088 000	15 200 000

Mark - bostäder		10 258 000	5 390 000
		10 258 000	5 390 000

Taxeringsvärde totalt 29 346 000 20 590 000

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto		5 774	1 206
Övriga fordringar		18 019	
		<b>23 793</b>	<b>1 206</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 538	81 147
		<b>80 538</b>	<b>81 147</b>

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,30%	300 000
					<b>300 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	197499	1,70%	2020-03-09	1 719 430	18 292
Stadshypotek	206079	1,60%	2020-01-08	2 276 588	23 716
Stadshypotek	216383	1,35%	2020-01-02	775 000	50 000
Stadshypotek	217150	1,52%	2024-04-30	1 067 042	23 980
Stadshypotek	194095	1,70%	2020-03-09	542 300	20 400
Stadshypotek	203676	1,70%	2020-03-30	2 220 711	23 316
Stadshypotek	209144	1,50%	2021-09-01	2 311 920	24 928
Stadshypotek	214845	1,35%	2021-09-30	1 430 720	34 064
Stadshypotek	216382	1,35%	2020-01-02	775 000	50 000
				13 118 711	268 696

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 850 015**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 775 231



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 268 696 268 696****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

14 864 000

14 864 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

9 801

8 813

Arbetsgivaravgifter

9 200

7 881

Övriga kortfristiga skulder

12 229

4 211

**31 230****20 905****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

20 186

16 138

Övriga upplupna kostnader

19 275

8 300

Förutbetalda hyror och avgifter

189 492

162 648

**228 953****187 086**

Falkenberg

28/4

2020

Emil Gustavsson Sköld

Laila Johansson

Louis Headlam

Patrik Nilsson

Simon Larsson

Simon Svensson

Violeta Fredman

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arthur Kozak

BoRevision AB,

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Falkenberg, org.nr. 749000-0622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Falkenberg för räkenskapsåret 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 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.

### Uppllysning 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 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.

AK

## 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 Repslagaren i Falkenberg för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

### Övrig upplysning

Undertecknande föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen

### 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:

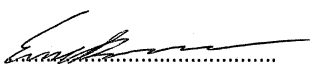
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Falkenberg den 12/5 2020



Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arthur Kozak  
Av föreningen vald revisor