



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Honnören 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 2014-09-26.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Bataljonen 1 som färdigställdes under 2017. Inflyttning har skett i tre etapper. Etapp 1 flyttade in 2017-10-23, etapp 2 2017-11-20 och etapp 3 2018-01-22.

På fastigheten finns två bostadshus med adresserna:

Wallare Valls gata 17,19
Pionjärgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Förrådsgatan 12

Föreningens 116 bostäder fördelas enligt följande

15 st. 1 r o k
36 st. 2 r o k
50 st. 3 r o k
10 st. 4 r o k
5 st. 5 r o k

Bostädernas storlek varierar mellan 28,5 – 118,0 m².

Total lägenhetsyta: 8 246,0 m²

Ett garage finns i fastigheten med 101 platser (99 platser för bil och 2 för mc) som upplåts genom garagebolag genom HSB Mälardalen (kontrakt från 2017-10-01 – 2027-09-30). Föreningen har även 14 st. förråd samt 14 st. p-platser för uthyrning.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen samt förvaltartjänst har tillhandahållits av HSB Förvaltning i Mälardalen. Föreningen har avtal med Telia gällande bredband. *dox*



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 195 (113) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 16 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Göran Andersson	ordförande
Carol Lagerqvist	sekreterare
Anders Munkesjö	ledamot
Roger Augustini	ledamot
Maria Antegård	ledamot (avgått under året)
Madeleine Carlsson	ledamot (avgått under året)
Roberth Huss	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carol Lagerqvist och Anders Munkesjö.

Styrelsen har hållit 10 st. protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Göran Andersson, Roger Augustini och Anders Munkesjö, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Gösta Boo med Johan Nyström som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Kihlberg (sammankallande), Dan Gärdefors och Maja Cosic.

Förvaltare

Förvaltare har varit Caroline von Post, HSB Mälardalen.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Göran Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflytt av etapp tre skedde 22-25 januari 2018.

Föreningen har ansökt om och fått beviljat bygglov för inglasning av balkonger. Föreningen har gjort en överenskommelse med en leverantör av inglasning och erhållit rabatterat pris. Varje bostadsrättshavare bekostar själv inglasning och godkända brandväggar.

Föreningen har utrustat gästlägenheterna med ändamålsenliga inventarier och fastställt avgift för brukande.

Föreningen har gjort anpassningar av vakanta förråd för uthyrning till föreningens medlemmar. Gästparkeringar har gjorts om till uthyrningsplatser. Föreningen har ansökt och fått beviljat investeringsbidrag för montering av 14 laddboxar i garaget. *hax*



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03 på Restaurang Svalan. På stämman deltog 63 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har upprättat en underhållsplan under året. Inga underhållsåtgärder har utförts under året, endast några mindre reparationer.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 130 278 944 kr.

Slutplacering av föreningens lån skedde per 2018-01-25. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under 2019. Ett från 2019-01-25, ny ränta 1,19 % och löptid 3 år. Det andra lånet ska sättas om 2019-12-09, nuvarande ränta 1,06 %.

Föreningen är avgiftsbefriad från fastighetsskatt i 15 år (från och med byggnadsåret) enligt nuvarande gällande regler.

Årsavgifterna för 2018 uppgår till 647 kr/m². Enhetsmätning av el och vatten samt avgift för bredband debiteras separat. Styrelsen har beslutat att höja avgiften på förbrukad el till 1,40 kr/kwh, i övrigt oförändrade avgifter för 2019.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse. Framtida ränteutveckling på föreningens lån är också en viktig del i kommande avgiftsnivåer i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som har upprättats under 2018. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 560 000 kronor.

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. Delar av styrelsen har deltagit i utbildningarna *Fastighetsägarens ansvar* och *Grundläggande styrelseutbildning*. Båda utbildningarna anordnades av HSB Mälardalen.

Under året har styrelsen köpt in möbler och gjort iordning föreningens två uthyrningslägenheter.

Föreningen har en mailadress: Brf.honnoren@telia.com



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	6 646	568	0	0
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 310	157	1	0
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	61%	58%	2%	4%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	647	647	0	0
Bankskuld kr/m ²	15 799	18 303	19 403	
Räntekostnader kr/m ²	195	14	0	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	91%	186%		
Avsättning underhållsfond kr/m ²	68	0		

Verksamhet endast del av året 2017.

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 (+)	6 645 751
Rörelsekostnader (-)	-7 343 684
Finansiella poster (-)	-1 611 915

Årets resultat

Avskrivningar (+)	4 329 170
Planerat underhåll (+)	0
Jämförelsestörande poster (+/-)	0

Årets sparande

Årets sparande per kvm total yta	245
----------------------------------	-----

Högt eller lågt sparande?

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

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 316 000	160 709 000	0	572	157 103
Omföring av årets resultat enl årsstämma				157 103	-157 103
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			560 000	-560 000	
Årets resultat					-2 309 848
Belopp vid årets slut	51 316 000	160 709 000	560 000	-402 325	-2 309 848



RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	157 675
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 560 000
Årets resultat	<u>- 2 309 848</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 712 173

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 2 712 173
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 560 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -2 869 848 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Honnören i Örebro**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 645 751	567 621
Summa rörelseintäkter		6 645 751	567 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 941 366	-296 751
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 148	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-4 329 170	0
Summa rörelsekostnader		-7 343 684	-296 751
Rörelseresultat		-697 933	270 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 611 915	-113 768
Summa finansiella poster		-1 611 915	-113 767
Årets resultat		-2 309 848	157 103
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-560 000	0
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-560 000	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-2 869 848	157 103

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

Byggnader	Not 8	288 475 830	0
Mark	Not 9	50 000 000	50 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	226 000 000
		<u>338 475 830</u>	<u>276 000 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 338 476 330 276 000 500

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	8 649	82 550 807
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 548 842	5 010 871
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 467	159 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>332 088</u>	<u>137 573</u>
		<u>2 891 045</u>	<u>87 858 572</u>

Summa omsättningstillgångar 2 891 045 87 858 572

Summa tillgångar **341 367 375** **363 859 072**

**HSB Brf Honnören i Örebro**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	160 709 000	160 709 000
Upplåtelseavgifter	51 316 000	51 316 000
Underhållsfond	560 000	0
	<u>212 585 000</u>	<u>212 025 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-402 325	572
Årets resultat	-2 309 848	157 103
	<u>-2 712 173</u>	<u>157 675</u>
Summa eget kapital	<u>209 872 827</u>	<u>212 182 675</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>128 937 888</u>	<u>0</u>
	128 937 888	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	1 341 056	150 924 303
Aktuell skatteskuld	159 844	22 586
Övriga kortfristiga skulder	41 830	157 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>136 503</u>	<u>20 036</u>
	<u>877 428</u>	<u>551 872</u>
	2 556 661	151 676 397
Summa skulder	<u>131 494 549</u>	<u>151 676 397</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>341 367 375</u>	<u>363 859 072</u>

**HSB Brf Honnören i Örebro**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 309 848	157 103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 329 170	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 019 322</u>	<u>157 103</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	82 505 497	-82 846 429
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-149 119 736</u>	<u>-8 343 603</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-64 594 917	-91 032 929
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-66 805 000	-114 000 000
Investeringar finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-66 805 000	-114 000 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	128 937 888	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>209 125 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	128 937 888	209 125 000
Årets kassaflöde	-2 462 029	4 091 571
Likvida medel vid årets början	5 010 871	919 300
Likvida medel vid årets slut	2 548 842	5 010 871

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

**HSB Brf Honnören 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 1,48 %

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 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Honnören i Örebro**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 198 438	403 356
Hyror	708 550	89 600
Övriga avgifter	742 381	50 892
Övriga intäkter	2	23 773
Bruttoomsättning	<u>6 649 371</u>	<u>567 621</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-120	0
Hyesbortfall	<u>-3 500</u>	<u>0</u>
	6 645 751	567 621
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	593 783	93 904
Reparationer	39 167	0
El	457 935	27 892
Uppvärmning	579 848	74 585
Vatten	109 902	7 107
Sophämtning	144 099	22 942
Övriga avgifter	109 093	18 200
Förvaltningskostnader	248 606	51 971
Fastighetsavgift	41 830	0
Övriga driftskostnader	<u>617 103</u>	<u>150</u>
	2 941 366	296 751
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 281	0
Övriga arvoden	4 500	0
Revisorsarvode	5 910	0
Sociala kostnader	<u>15 457</u>	<u>0</u>
	73 148	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>4 329 170</u>	<u>0</u>
	4 329 170	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>1</u>
	0	1
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 608 109	113 768
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 839	0
Övriga finansiella kostnader	<u>1 967</u>	<u>0</u>
	1 611 915	113 768

**HSB Brf Honnören i Örebro**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	66 805 000	0
Omklassificeringar	226 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>292 805 000</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-4 329 170	0
Utgående avskrivningar	<u>-4 329 170</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	288 475 830	0
Taxeringsvärde för Bataljonen 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder hyreshus	115 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	4 183 000	
	<u>119 183 000</u>	<u>54 000 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	24 400 000	27 000 000
	<u>24 400 000</u>	<u>27 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	143 583 000	81 000 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Bokfört värde	50 000 000	50 000 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	226 000 000	112 000 000
Årets investeringar	0	114 000 000
Omklassificeringar	-226 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>226 000 000</u>
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalen ek. förening	500	500



HSB Brf Honnören i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 649	82 550 807			
	8 649	82 550 807			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 467	1 273			
Övriga fordringar	0	158 048			
	1 467	159 321			
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 316 000	160 709 000	0	572	157 103
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				157 103	-157 103
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			560 000	-560 000	
Årets resultat					-2 309 848
Belopp vid årets slut	51 316 000	160 709 000	560 000	-402 325	-2 309 848
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	28782667	1,31%	2020-12-09	32 569 736	335 264
SBAB	28782748	1,76%	2022-12-09	32 569 736	335 264
SBAB	28782780	0,84%	2019-01-25	32 569 736	335 264
SBAB	28782799	1,06%	2019-12-09	32 569 736	335 264
				130 278 944	1 341 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					128 937 888
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					123 573 664
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				131 620 000	128 820 000
Summa ställda säkerheter				131 620 000	128 820 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 341 056	150 924 303
				1 341 056	150 924 303
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 542	0
Källskatt				15 266	0
Mervärdesskatt				41 195	19 976
Övriga kortfristiga skulder				72 500	60
				136 503	20 036
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				553 612	247 123
Upplupna räntekostnader				4 496	113 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				319 320	190 981
				877 428	551 872



HSB Brf Honnören i Örebro

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Örebro, 2019-04-11

Anders Munkesjö

Carl Lagerqvist

Början Andersson

Robert Huss

Roger Augustini

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-13

Gösta Boo
Av stämman vald revisor

Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Honnören i Örebro, org.nr. 769625-8479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Honnören i Örebro 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fåsta 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.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 fåsta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktor 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 Honnören i Örebro 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 13/4 2019



Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



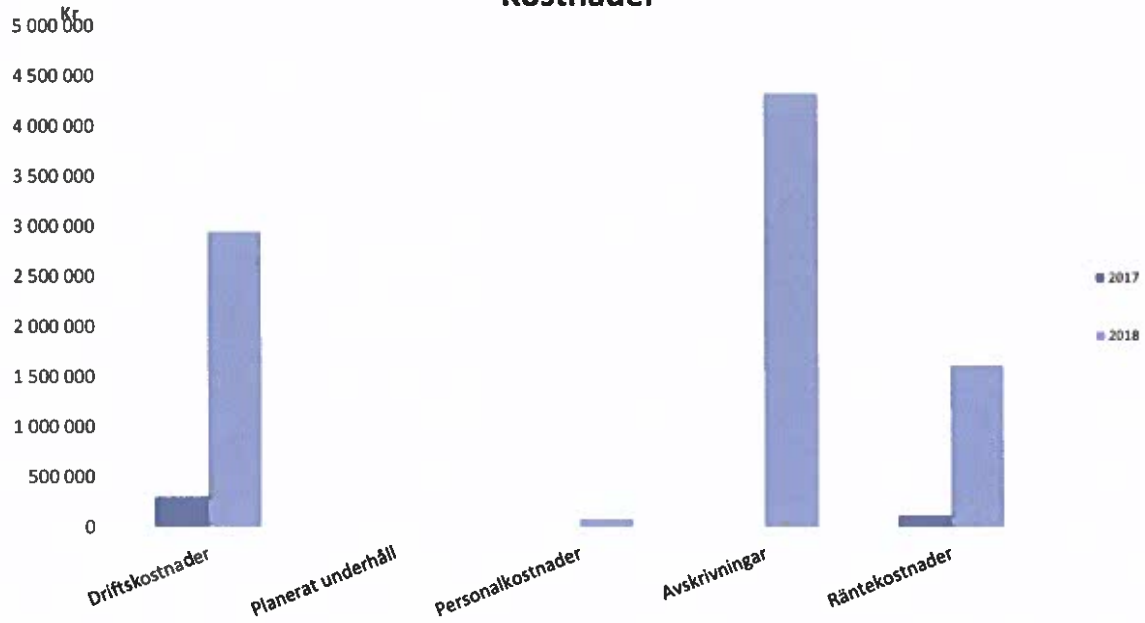
Gösta Boo

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Honnören i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

