

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Timrådalen i Timrå med säte i Timrå (org.nr 789200-2242) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Fröland 6:39, 6:40, 6:41, byggda år 1957 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av HSB:s Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
127	lägenheter (bostadsrätt)	7 064
1	lägenheter (hyresrätt)	50,5
3	lokaler (hyresrätt)	373,4
14	garage	
79	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och inkomna motioner.

Föreningen hade vid årets slut 128 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Torbjörn Bergström	ordförande
Britt Thorsell	vice ordförande
Ulla Mångberg	sekreterare
Fredrik Henriksson	ledamot
Isabelle Byström	ledamot
Janeth Norberg	ledamot (delvis)
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Isabelle Byström

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Malin Eklöf, Torbjörn Bergström, Fredrik Henriksson och Britt Thorsell.

Revisor har varit Emil Marklund med Kjell Viklund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ann-Sofie Backlund och Lena Hedman.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t ex takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 339 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-06-03

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Fönsterbyte
2016	Fuktbesiktning i samtliga lägenheter
2017	Målning i torkrum och tvättstuga
2018	Iordningställande efter brand Parkvägen 1-7 Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2019	Plåtbeklädnad av skorstenar Komplettering av takpannor Reparation efter vattenskador i hyreslokaler Iordningställande av nya motorvärmplatser samt dagvattenbrunn på innergården.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Åtgärder för stambyten till kök Uppgradering av ventilation i restauranglokal.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes from 2019-01-01 med 2 %.

I budget för 2020 ingår 267 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2020

Årsavgiften är i genomsnitt 730 kr/m² för 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade kostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 127 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 645	5 437	5 400	5 350	5 347
Rörelseresultat i tkr	59	-809	927	985	446
Resultat efter finansiella poster i tkr	-90	-962	758	742	182
Balansomslutning i tkr	18 925	19 450	20 694		
Soliditet %	32,1	31,7	34,5	31,8	28,8
Årsavgift/kvm* i kr	709	695	688	681	681
Driftskostnad/kvm i kr	597	984	524	511	570
Räntekostnad/kvm i kr	22	23	26	37	41
Bankskuld/kvm i kr	1 457	1 494	1 532	1 570	1 640

*Årsavgiften består utav genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader oklassificerats.

2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 578	5 461 935	1 435 797	-961 620
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-961 620	961 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		339 000	-339 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-12 330	12 330	
Årets Resultat				-90 467
Belopp vid årets utgång	231 578	5 788 605	147 507	-90 467

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 461 935
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	339 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-12 330</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 788 605

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	147 507
Årets resultat	<u>-90 467</u>
Summa	57 040

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	57 040
--------------------------------	---------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 645 056	5 436 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 578 323
Summa rörelseintäkter		5 645 056	8 014 843

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 468 390	-7 368 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-652 582	-799 384
Underhåll enligt plan	Not 6	-12 330	-239 021
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-86 761	-60 177
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-365 504	-356 820
Summa rörelsekostnader		-5 585 567	-8 823 908

Rörelseresultat

59 489 -809 065

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 282	21 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 227	-174 387
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 011	0
Summa finansiella poster		-149 956	-152 555

Årets resultat

-90 467 -961 620

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 512 461	11 280 364
Summa materiella anläggningstillgångar		11 512 461	11 280 364
Summa anläggningstillgångar		11 512 461	11 280 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 085	12 606
Kundfordringar		92 712	19 240
Avräkningskonto HSB		1 348 805	2 283 946
Aktuell skattefordran	Not 11	0	10 201
Övriga kortfristiga fordringar		141 944	61 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	488 938	467 071
Summa kortfristiga fordringar		2 079 484	2 854 816
Bank	Not 13	5 332 658	5 314 409
Summa kassa och bank		5 332 658	5 314 409
Summa omsättningstillgångar		7 412 142	8 169 225
Summa tillgångar		18 924 603	19 449 589

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	231 578	231 578
Fond för yttre underhåll	5 788 605	5 461 935
Summa bundet eget kapital	6 020 183	5 693 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	147 507	1 435 797
Årets resultat	-90 467	-961 620
Summa fritt eget kapital	57 040	474 177

Summa eget kapital

Not 14 **6 077 223** **6 167 690**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 685 605	9 135 698
Summa långfristiga skulder		8 685 605	9 135 698

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 223 264	2 054 479
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 104 960	1 050 526
Leverantörsskulder		191 206	588 295
Aktuell skatteskuld	Not 17	649	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	641 696	452 472
Summa kortfristiga skulder		4 161 775	4 146 202

Summa skulder

12 847 380 **13 281 900**

Summa eget kapital och skulder

18 924 603 **19 449 589**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämnande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 884 876 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 007 144	4 909 140
	Hysesintäkt bostäder	30 574	35 316
	Hysesintäkt lokaler	97 836	83 832
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 570	169 818
	Årsavgift konsumtionsavgift el	257 051	202 712
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	190 500	190 500
	Avsatt till inre fond	-191 005	-191 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 708	30 207
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	64 678	6 000
		5 645 056	5 436 520
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	2 578 323
		0	2 578 323
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 036 818	-4 411 241
	El	-553 735	-509 497
	Uppvärmning (110 000 kr avser 2018)	-1 032 562	-810 559
	Vatten	-540 774	-300 541
	Renhållning	-113 822	-101 743
	Bevakningskostnader	-1 063	-33 067
	TV, bredband, iptelefoni	-46 000	-45 960
	Serviceavtal	-16 632	-62 079
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-759 550	-758 462
	Försäkringar	-214 552	-145 743
	Fastighetsskatt	-71 170	-60 320
	Övriga driftskostnader	-81 712	-129 295
		-4 468 390	-7 368 506
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 835	-11 050
	Förvaltningskostnader	-298 387	-308 714
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 275	-30 847
	Föreningsverksamhet	-6 608	-1 364
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-212 519	-211 521
	Konsulter	-61 858	-193 788
	Medlemsavgifter HSB	-42 100	-42 100
		-652 582	-799 384
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar	0	-110 000
	Underhåll tvättstuga	0	-129 021
	Underhåll garage och bilplatser	-12 330	0
		-12 330	-239 021
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-69 750	-46 500
	Sociala avgifter	-17 011	-13 677
		-86 761	-60 177
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-341 904	-333 220
	Markanläggningar	-23 600	-23 600
		-365 504	-356 820
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Årsavgifter och aviavgift	-2 011	0
		-2 011	0

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 755 684	24 755 684
Årets investering byggnader	597 601	0
Ingående anskaffningsvärde mark	63 144	63 144
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	861 700	861 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 278 129	25 680 528

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 034 064	-13 700 843
Årets avskrivningar byggnader	-341 904	-333 220
Ingående avskrivningar markanläggningar	-366 100	-342 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 600	-23 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 765 668	-14 400 164

Utgående bokfört värde

11 512 461 11 280 364

Bokförda värden byggnader	10 977 317	10 721 620
Bokförda värden mark	63 144	63 144
Bokförda värden markanläggningar	472 000	495 600

Fastighetsbeteckning: Fröland 6:39, 6:40, 6:41

Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		17 400 000	4 150 000	21 550 000	17 720 000
Lokaler		540 000	112 000	652 000	716 000
		17 940 000	4 262 000	22 202 000	18 436 000

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	10 201
	0	10 201

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	221 909	214 552
Förutbetalda kabel-TV och bredband	64 522	64 232
Förutbetalda HSB	202 507	188 287
	488 938	467 071

Not 13 Bank

Swedbank	784	784
SBAB	5 331 874	5 313 626
	5 332 658	5 313 626

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 578	5 461 935	1 435 797	-961 620
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-961 620	961 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		339 000	-339 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-12 330	12 330	
Årets Resultat				-90 467
Belopp vid årets utgång	231 578	5 788 605	147 507	-90 467

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,50%	2020-03-30	1 993 264	43 808
Swedbank		1,49%	2021-06-09	1 176 109	15 000
Swedbank		1,44%	2024-12-20	1 773 171	22 500
Swedbank		1,60%	2021-04-23	2 843 750	105 000
Swedbank		1,58%	2022-11-25	3 084 375	87 500
Timrå Kommun				38 200	0
				10 908 869	273 808

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 685 605
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 095 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 539 829

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 497 000	12 497 000
Summa ställda säkerheter	12 497 000	12 497 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 050 526	1 050 148
Avsättning	191 005	191 005
Uttag	-136 571	-190 626
	1 104 960	1 050 526

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	649	0
	649	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	429
	0	429

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

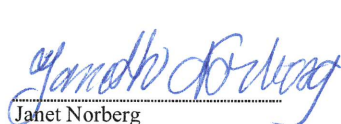
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 717	5 302
Upplupna räntekostnader	25 525	26 189
Upplupen revision	11 500	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 774
Förutbetalda intäkt el, värme, vatten	49 447	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	441 507	341 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 498
	641 696	452 472

Timrå 11 / 3 2020

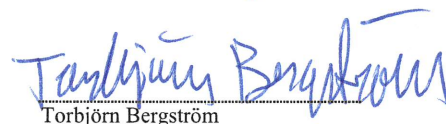

Britt Thorsell

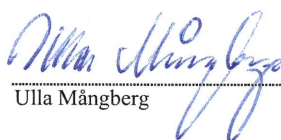

Fredrik Henriksson


Isabelle Byström


Janet Norberg


Malin Eklöf


Torbjörn Bergström


Ulla Mångberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-12

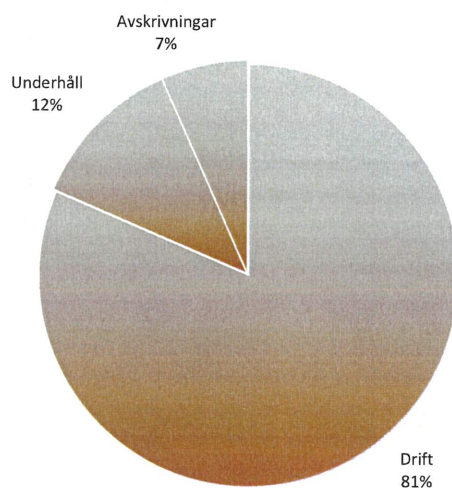

Emil Marklund

Revisor vald av föreningsstämman

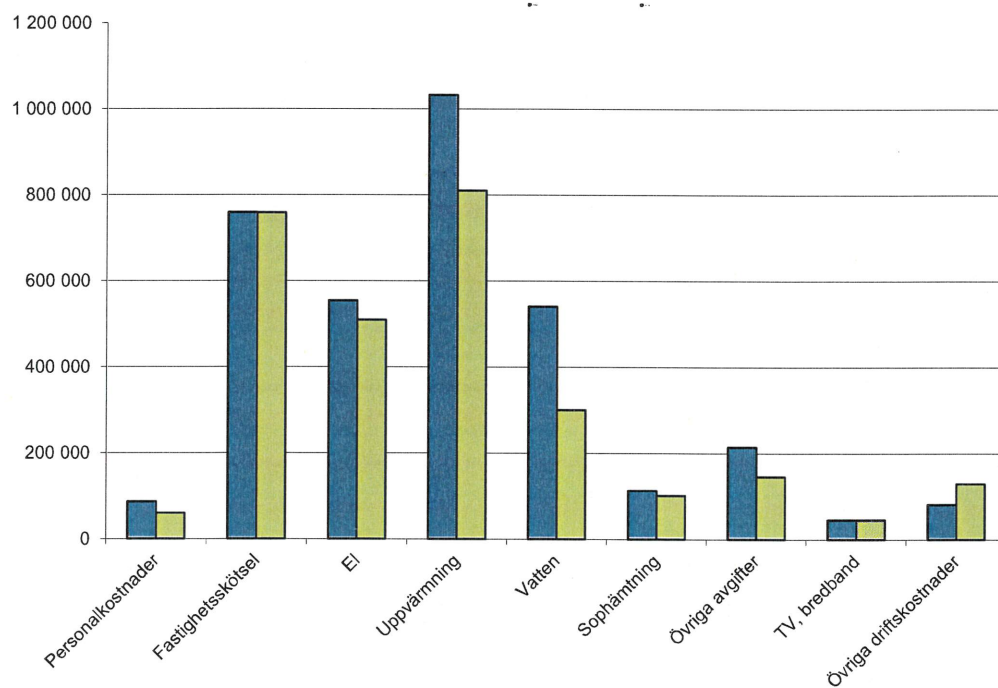

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Timrådalen i Timrå, org.nr. 789200-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timrådalen i Timrå 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 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.

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

am

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 Timrådalen i Timrå 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 fortlopande 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 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.

Timrå den 12/3 2020


Anja Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Emil Marklund
Av föreningen vald revisor