

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tågmästaren med säte i Bollnäs (org.nr786500-1379) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tågmästaren 2, byggd år1970/71 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m 1/1 är fastigheten försäkring i Folksam. Det ingår även en skadedjursförsäkring via Anticimex

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
111	lägenheter (bostadsrätt)	7572
75	garage	
15	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. På stämman deltog 34 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 112 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sune Thalín	ordförande
Lars Åke Westlund	vice ordförande
Barbro Bylund	sekreterare
Hans Nordh	ledamot
Per Qvarford	ledamot
Tina Fransson	ledamot
Christer Sandström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sune Thalín, Barbro Bylund och Per Qvarford

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/6

Överlåtelser

Av föreningens 111 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sune Thalín, Barbro Bylund, Lars Åke Westlund och Hans Nordh två i förening.

Styrelseuppgifter och förvaltare

Vi i styrelsen fortsätter som förra året med att fördela vicevärdsuppgifterna på oss. Detta fungerar mycket bra tycker vi. HSB sköter som vanligt om de administrativa uppgifterna, fastighetsskötseln och städningen. Det fungerar också mycket bra. HSB:s förvaltare är Christer Sandström som sköter om de tekniska uppgifterna, upphandlingar o.s.v.

Revisorer

Revisor har varit Stig Högberg med Lillemor Forslund som suppleant, valda av föreningen, samt Borevision AB av HSB förordnad revisor

Ombud på föreningsstämma

Föreningen representerades av förvaltaren och styrelseledamoten Christer Sandström vid HSB Södra Norrlands föreningsstämma

Valberedningen

I valberedningen har ingått Eva Larsson (sammankallande) och Britt Olofsson.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har bestått av följande: Britt Olofsson (sammankallande), Inger Svensson, Ann Britt Hansson, Karin Kvik och Hans Nordh.

Föreningen har under 2019 haft följande verksamhet:

30 maj hade vi en vårfest vid Banvaksstugan vid vår fina grillplats på kullen. Det regnade hela tiden men det kom ändå 22 stycken som åt korv och drack kaffe. Alla trivdes trots att inte vädret stod på vår sida.

Den 10 augusti startade vi kanske en ny tradition på Tågmästaren. Vi hade loppis vid vår Banvaksstuga där vi som ville fick sälja av lite prylar. Hoppas fler kommer nästa år och passar på att rensa sina förråd.

19 september åt vi surströmming på Loket med 39 hungriga tågmästare. Janne Blomgren från Arbrå underhöll på ett mycket trevligt sätt. Vi avslutade kvällen med lotteridragning.

Den 5 december hölls vår traditionsrika julfest på Loket med 43 st. nöjda deltagare. Eva och Sune höll i underhållningen med musik och frågesport. Tomten hittade till oss i år igen vilket väl innebär att alla har varit snälla under 2019.

Loket och Sovcupén

Loket har använts 90 gånger under året. Sovcupén har utnyttjas 51 nätter.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 253.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Målning alla plåtdetaljer på våra hus och flera garage. Reparation av två tak (hus 8 och 10). Nytt miljöhus. Nya ledlampor i alla trapphus och källare.
2017 – 2018	Ny undercentral. Nya termostater på alla våra element. Byte av förrådsdörrar (cykelbodarna). Reparation av ett tak (hus 6). Nytt bokningssystem i tvättstugorna.
2015 – 2016	Ny lekplats har gjorts i ordning. Dusch till sovcupén. Nya uteplatser har gjorts i ordning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Laga de två resterande taken. Byta ut alla fönster. Asbestsanering runt alla fönster. Byta samtliga entréportar. Byta ut alla rökluckor i alla trapphus. Ev. byta ut läkten på en stor del av garagen och måla dom.
2021	Byte av lägenhetsdörrar. Postboxar i markplan.
2022	Relining (rörinfodring). Ev. upprustning av Loket.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2 %.

I budget för 2020 ingår 262 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 505 kr/m² 2020.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 925	3 804	3 710	3 642	3 633
Rörelseresultat i tkr	-29	-135	247	407	183
Resultat efter finansiella poster i tkr	-29	-135	247	407	185
Balansomslutning i tkr	10 754	11 079	10 989	10 510	10 144
Soliditet %	85,1 %	82,9 %	84,8 %	86,3 %	85,4 %
Årsavgift/kvm* i kr	495	486	476	467	467
Driftskostnad/kvm i kr	346	396	388	361	355
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	0	0

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	719 800	0	3 489 550	5 109 841	-134 543
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-134 543	134 543
Innevarande års avs/dis			-346 356	346 356	
Årets resultat					-28 677
Belopp Vid årets slut	719 800	0	3 143 194	5 321 654	-28 677

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 489 550
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	253 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-599 356</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 143 194

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 321 654
Årets resultat	<u>-28 677</u>
Summa	5 292 977

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 292 977
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 925 347	3 804 233
Summa rörelseintäkter		3 925 347	3 804 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 621 814	-2 999 777
Övriga externa kostnader	Not 4	-333 367	-326 063
Underhåll enligt plan	Not 5	-599 356	-268 463
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-189 653	-144 119
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 998	-200 753
Summa rörelsekostnader		-3 954 188	-3 939 175
Rörelseresultat		-28 841	-134 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		186	412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22	-13
Summa finansiella poster		164	399
Arets resultat		-28 677	-134 543

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 008 540	7 650 675
Pågående nyanläggningar	Not 9	36 550	0
Inventarier och installationer	Not 10	10 312	15 835
Summa materiella anläggningstillgångar		8 055 402	7 666 510
Summa anläggningstillgångar		8 055 402	7 666 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 096	838
Avräkningskonto HSB		1 984 066	2 770 794
Aktuell skattefordran	Not 11	0	849
Övriga kortfristiga fordringar		11 456	1 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	299 618	239 610
Summa kortfristiga fordringar		2 299 236	3 013 317
Kassa		2 500	2 500
Bank	Not 13	396 656	396 656
Summa kassa och bank		399 156	399 156
Summa omsättningstillgångar		2 698 391	3 412 473
Summa tillgångar		10 753 794	11 078 983

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

719 800

719 800

3 143 194

3 489 550

3 862 994

4 209 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

5 321 654

5 109 841

-28 677

-134 543

5 292 977

4 975 298

Summa eget kapital

Not 14

9 155 971

9 184 648

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 15

944 835

913 506

232 781

464 891

Not 16

7 607

0

Not 17

412 600

515 938

1 597 823

1 894 335

Summa skulder

1 597 823

1 894 335

Summa eget kapital och skulder

10 753 794

11 078 983

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 Driftskostnader har omklassificeras från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kcm.

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 1,60 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 37 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 ianspråkstagande 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 777.907 kr.

Noter

Not 2 Nettoomsättning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostäder		3 751 728	3 678 132
Hysesintäkt garage och bilplatser		228 830	229 720
Avsatt till inre fond		-123 648	-123 648
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter		17 909	19 489
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare		50 528	540
		3 925 347	3 804 233
Not 3 Driftskostnader			
Reparationer		-152 729	-565 839
El		-127 323	-138 586
Uppvärmning		-957 535	-929 188
Vatten		-288 196	-289 224
Renhållning		-99 078	-108 142
TV, bredband, iptelefoni		-80 840	-81 519
Serviceavtal		-49 004	-41 460
Fastighetsskötsel och lokalvård		-602 068	-538 068
Försäkringar		-136 197	-126 877
Fastighetsskatt		-111 040	-102 580
Övriga driftskostnader		-17 805	-78 293
		-2 621 814	-2 999 777
Not 4 Övriga externa kostnader			
Extern revisionsarvode		-10 460	-9 995
Förvaltningskostnader		-254 484	-246 447
Kostnader överlåtelse och panter		-18 137	-20 587
Föreningsverksamhet		0	-1 500
Kontorsutrustning och -material		-45	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto		-6 423	-7 984
Förbrukningsinventarier		-6 298	-2 250
Medlemsavgifter HSB		-37 300	-37 300
Kundförluster m m		-220	0
		-333 367	-326 063
Not 5 Underhåll enligt plan			
Underhåll bostäder		-11 895	0
Underhåll tvättstuga		0	-50 893
Underhåll övriga gemensamma utrymmen		0	-217 570
Underhåll huskropp utvändigt		-551 594	0
Underhåll garage och bilplatser		-35 867	0
		-599 356	-268 463
Not 6 Personalkostnader			
Arvode till styrelsen (2017 blandat med övriga arvoden & rättelse fg år)		-95 700	-81 300
Vicevärdsarvode (arbetsuppgifter & arvode omfördelat på styrelsen)		0	-18 000
Övriga arvoden (valberedning, fritidskommitté, även rättelse fg år)		-52 400	-18 960
Revisionsarvode		-5 000	0
Sociala avgifter		-36 553	-25 859
		-189 653	-144 119
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader		-200 647	-191 402
Markanläggningar		-3 829	-3 829
Inventarier		-5 523	-5 523
		-209 998	-200 753

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 017 340	11 750 127			
	Årets investering byggnader	562 340	267 213			
	Ingående anskaffningsvärde mark	381 668	381 668			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 760	140 760			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 102 108	12 539 768			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 817 248	-4 625 847			
	Årets avskrivningar byggnader	-200 647	-191 402			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-71 844	-68 016			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 829	-3 829			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 093 568	-4 889 093			
	Utgående bokfört värde	8 008 540	7 650 675			
	Bokförda värden byggnader	7 561 785	7 200 091			
	Bokförda värden mark	381 668	381 668			
	Bokförda värden markanläggningar	65 087	68 916			
	Fastighetsbeteckning:					
	Tågmästaren 2 i Bollnäs					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1971	26 000 000	7 000 000	33 000 000	30 600 000
	Lokaler	1971	664 000	540 000	1 204 000	1 078 000
			26 664 000	7 540 000	34 204 000	31 678 000

Not 9 Pågående nyanläggningar			
Årets Investering		36 550	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		36 550	0

Pågående nyanläggningar avser byte av fönster och fönsterdörrar. Kostnaden avser hittills nedlagda konsultkostnader för projektet.

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		190 288	190 288
Utgående anskaffningsvärden		190 288	190 288
Ingående avskrivningar		-174 452	-168 930
Årets avskrivningar		-5 523	-5 523
Utgående avskrivningar		-179 975	-174 452
Utgående bokfört värde		10 312	15 835

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	849
	0	849

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkring	102 855	93 277
Förutbetalda kabel-TV och bredband	6 737	6 737
Förutbetalda kostnad HSB Södra Norrland	159 617	132 902
Förutbetalda kostnad Anticimex	22 428	6 694
Förutbetalda kostnad Energibyran	7 981	0
	299 618	239 610

Not 13 Bank		
Swedbank	396 656	396 656
	396 656	396 656

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	719 800	0	3 489 550	5 109 841	-134 543
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-134 543	134 543
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			253 000	-253 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-599 356	599 356	
Årets Resultat					-28 677
Belopp vid årets utgång	719 800	0	3 143 194	5 321 654	-28 677

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	913 506	860 085
Avsättning	123 648	123 648
Uttag	-92 319	-70 226
	944 835	913 506

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 607	0
	<u>7 607</u>	<u>0</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	56 000	39 700
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	23 287	0
Upplupna sociala avgifter	17 595	12 474
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	4 754	14 666
Upplupen revision	10 500	9 940
Upplupen kostnad arbete soprum	0	129 560
Förutbetalda årsavgifter och hyror	300 464	309 598
	<u>412 600</u>	<u>515 938</u>

12/3 2020


 Barbro Bylund


 Christer Sandström


 Christina Karin Fransson


 Hans Nord


 Lars-Ake Westlund


 Per Qvarford


 Sune Thalén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-07-25

Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

200507

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tågmästaren, org.nr. 786500-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tågmästaren 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tågmästaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Bollnäs den 28 / 4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

200507



Stig Högberg

Av föreningen vald revisor