

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tågmästaren med säte i Bollnäs (org.nr786500-1379) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tågmästaren 2, byggd år 1970/71 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma blev framflyttad p.g.a. coronan. Den hölls utomhus vid vår grillplats den 24 juni. På stämman deltog 38 medlemmar som satt på behörigt avstånd från varandra. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 128 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
Tina Mansson Söderlund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid föreningsstämman är Lars Åke Westlund, Hans Nordh och Tina Fransson

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/6

Överlåtelse

Av föreningens 111 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Firmatecknare

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

Styrelseuppgifter och förvaltare

Vi i styrelsen fortsätter som förut 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 Peter Andersson som sköter om de tekniska uppgifterna, fastigheterna, 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 Barbro Bylund vid HSB Södra Norrlands föreningsstämma som i år på grund av coronan blev en digitaliserad stämma.

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 Kvick och Hans Nordh.

Föreningen har under 2020 haft följande verksamhet:

Torsdagen den 27/8 kunde vi genomföra vår traditionella surströmmingsfest. Vi höll till ute vid vår fina Banvaktstuga och odlingsområde där vi kunde sitta och äta med bra avstånd och god aptit.

Adventsrika med kaffe, glögg, lussebullar och pepparkakor hade vi den 13/12 utanför Loket. Detta var väldigt uppskattat av alla i dessa tider. Cirka 35 personer kom och trivdes på luciakvällen.

Loket och Sovcupén

Loket har använts 82 gånger under året. Sovcupén har utnyttjas 28 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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 262.000 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
2017-2018	Ny undercentral. Nya termostater på alla våra element. Byte av förrådsdörrar (cykelbodarna). Reparation av ett tak (hus6). Nytt bokningssystem i tvättstugorna.
2019	Målning alla plåtdetaljer på våra hus och flera garage. Reparation av två tak (hus 8 och 10). Nytt miljöhus. Nya LED-lampor i alla trapphus och källare.
2020	Lagat de två resterande taken. Bytt ut alla fönster. Asbestsanering runt alla fönster. Bytt samtliga entré portar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2023	Sätta in postboxar i alla uppgångar. Byta rökluckor i alla trapphus. Byta ut trasig läkt och måla garage och cykelbodar. Byte av lägenhetsdörrar. Relining (rörinfordring).

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 236 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 510 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 111 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 964	3 925	3 804	3 710	3 642
Rörelseresultat i tkr	427	-29	-135	247	407
Resultat efter finansiella poster i tkr	360	-29	-135	247	407
Balansomslutning i tkr	19 196	10 754	11 079	10 989	10 510
Soliditet %	49,6 %	85,1 %	82,9 %	84,8 %	86,3 %
Årsavgift/kvm* i kr	505	495	486	476	467
Driftskostnad/kvm i kr	342	346	396	388	361
Räntekostnad/kvm i kr	9	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	1 041	0	0	0	0

*Årsavgiften består utav årsavgiften (3 826 536) genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2019 och 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	719 800	0	3 143 194	5 321 654	-28 677
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-28 677	28 677
Innevarande års avs/dis			99 992	-99 992	
Årets resultat					359 586
Belopp Vid årets slut	719 800	0	3 243 186	5 192 985	359 586

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 143 194
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	262 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-162 008</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 243 186

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 192 985
Årets resultat	<u>359 586</u>
Summa	5 552 571

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 552 571
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 963 732	3 925 347
Summa rörelseintäkter		3 963 732	3 925 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 587 993	-2 621 814
Övriga externa kostnader	Not 4	-338 542	-333 367
Underhåll enligt plan	Not 5	-162 008	-599 356
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 167	-189 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 512	-209 998
Summa rörelsekostnader		-3 537 222	-3 954 188
Rörelseresultat		426 509	-28 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		344	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 997	-22
Övriga finansiella poster	Not 8	-270	0
Summa finansiella poster		-66 923	164
Årets resultat		359 586	-28 677

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 479 884	8 008 540
Inventarier och installationer	Not 10	9 552	10 312
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	36 550
Summa materiella anläggningstillgångar		16 489 436	8 055 402

Summa anläggningstillgångar

	16 489 436	8 055 402
--	------------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		0	4 096
Avräkningskonto HSB		1 976 185	1 984 066
Övriga kortfristiga fordringar		40 028	11 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	284 682	299 618
Summa kortfristiga fordringar		2 300 895	2 299 236

Kassa		0	2 500
Bank	Not 13	405 190	396 656
Summa kassa och bank		405 190	399 156

Summa omsättningstillgångar

	2 706 086	2 698 391
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	19 195 522	10 753 794
--	------------	------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	719 800	719 800
Fond för yttre underhåll	3 243 186	3 143 194
Summa bundet eget kapital	3 962 986	3 862 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 192 985	5 321 654
Årets resultat	359 586	-28 677
Summa fritt eget kapital	5 552 571	5 292 977

Summa eget kapital

Not 14 **9 515 557** **9 155 971**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 655 000	0
Summa långfristiga skulder		7 655 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		230 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 16	928 868	944 835
Leverantörsskulder		257 655	232 781
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 607	7 607
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 561	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	598 273	412 600
Summa kortfristiga skulder		2 024 964	1 597 823

Summa skulder

9 679 964 **1 597 823**

Summa eget kapital och skulder

19 195 522 **10 753 794**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 omklassificerats från 2020 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/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 inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 826 536	3 751 728
	Hysesintäkt garage och bilplatser	231 690	228 830
	Hysesintäkt övrigt	13 600	0
	Avsatt till inre fond	-123 648	-123 648
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 553	17 909
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	50 528
		3 963 732	3 925 347

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-125 194	-152 729
	El	-131 729	-127 323
	Uppvärmning	-892 504	-957 535
	Vatten	-312 579	-288 196
	Renhållning	-102 734	-99 078
	TV, bredband, iptelefoni	-88 700	-80 840
	Obligatoriska besiktningar	-1 438	0
	Serviceavtal	-54 670	-49 004
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-569 505	-602 068
	Försäkringar	-144 728	-136 197
	Fastighetsskatt	-111 040	-111 040
	Övriga driftskostnader	-53 171	-17 805
		-2 587 993	-2 621 814

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 750	-10 460
	Förvaltningskostnader	-256 436	-254 484
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 003	-18 137
	Föreningsverksamhet	-7 758	0
	Kontorsutrustning och -material	-281	-45
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 485	-6 423
	Förbrukningsinventarier	-699	-6 298
	Medlemsavgifter HSB	-37 300	-37 300
	Kundförluster m m	-1 830	-220
		-338 542	-333 367



Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-11 895
	Underhåll tvättstuga	-75 375	0
	Underhåll av miljöanläggning	-16 804	0
	Underhåll OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-34 991	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-551 594
	Underhåll mark och utemiljö	-34 838	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-35 867
		-162 008	-599 356
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-104 000	-95 700
	Övriga arvoden (Valberedning, fritidskommitté. Även rättelse fg år)	-23 000	-52 400
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-24 167	-36 553
		-156 167	-189 653
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-282 428	-200 647
	Markanläggningar	-3 829	-3 829
	Inventarier	-6 255	-5 523
	Summa avskrivningar	-292 512	-209 998
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgift	-270	0
		-270	0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 579 680	12 017 340			
	Omklassificering (Nedlagda konsultkostnader under 2019)	36 550	0			
	Årets investering byggnader, fönsterprojekt	6 993 162	0			
	Årets investering byggnader, takprojekt	619 979	562 340			
	Årets investering byggnader, Entrépartier och dörrar	976 618	0			
	Årets investering byggnader, förråd	131 292	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	381 668	381 668			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 760	140 760			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 859 709	13 102 108			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 017 895	-4 817 248			
	Årets avskrivningar byggnader	-282 428	-200 647			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-75 673	-71 844			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 829	-3 829			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 379 825	-5 093 568			
	Utgående bokfört värde	16 479 884	8 008 540			
	Bokförda värden byggnader	14 929 047	7 561 785			
	Bokförda värden mark	381 668	381 668			
	Bokförda värden markanläggningar	61 259	65 087			
	Fastighetsbeteckning:					
	Tågmästaren 2 i Bollnäs					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1971	26 000 000	7 000 000	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	1971	664 000	540 000	1 204 000	1 204 000
			26 664 000	7 540 000	34 204 000	34 204 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		190 288		190 288	
	Årets investeringar		5 495		0	
	Utgående anskaffningsvärden		195 783		190 288	
	Ingående avskrivningar		-179 975		-174 452	
	Årets avskrivningar		-6 255		-5 523	
	Utgående avskrivningar		-186 230		-179 975	
	Utgående bokfört värde		9 552		10 312	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		36 550		0	
	Årets Investering		0		36 550	
	Omklassificering till Byggnader & Mark (nedlagda konsultkostnader under 2019)		-36 550		0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0		36 550	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		112 874		102 855	
	Förutbetald kabel-TV och bredband		7 236		6 737	
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland		136 021		159 617	
	Förutbetald kostnad Anticimex		25 138		22 428	
	Förutbetald kostnad Energibyran		0		7 981	
	Upplupen intäkt årsavgift		3 413		0	
			284 682		299 618	

Not 13 Bank		
Swedbank	405 190	396 656
	405 190	396 656

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	719 800	0	3 143 194	5 321 654	-28 677
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-28 677	28 677
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			262 000	-262 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-162 008	162 008	
Årets Resultat					359 586
Belopp vid årets utgång	719 800	0	3 243 186	5 192 985	359 586

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,46%	2026-05-25	2 962 500	75 000
Swedbank		1,42%	2025-05-23	2 962 500	75 000
Swedbank		1,36%	2023-05-25	1 960 000	80 000
				7 885 000	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 655 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					920 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 735 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 371 100	0
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 371 100	0

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	944 835	913 506
Avsättning	123 648	123 648
Uttag	-139 614	-92 319
	928 868	944 835

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 607	7 607
	7 607	7 607

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 561	0
	2 561	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	48 200	56 000
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	62 223	23 287
Upplupna sociala avgifter	15 144	17 595
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 897	4 754
Upplupna räntekostnader	933	0
Upplupen revision	12 000	10 500
Upplupen kostnad Wiklunds i Bollnäs	1 095	0
Upplupen kostnad Telia	7 860	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	330 921	300 464
	598 273	412 600

8 / 3 2021

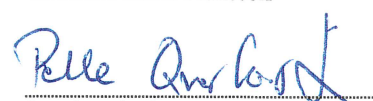

Barbro Bylund


Christer Sandström

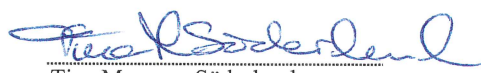

Christina Karin Fransson


Hans Nord

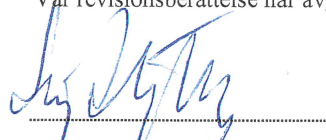

Lars-Ake Westlund

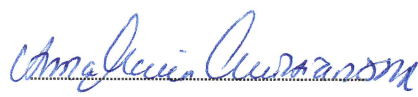

Per Qvarford


Sune Thalín


Tina Mansson Söderlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-22


Stig Högberg


Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2020.

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 2020 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 årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

allu

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 2020 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. 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.

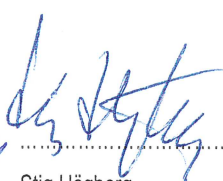
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 22/7 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Stig Högberg

Av föreningen vald revisor