

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Timrådalen med säte i Timrå (org.nr 789200-2242) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Fröland 6:39, 6:40, 6:41, byggda år 1957 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. 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)	7064
1	lägenheter (hyresrätt)	50,5
3	lokaler (hyresrätt)	373,4
14	garage	
79	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17 utomhus pga covid-19. På stämman deltog 18 medlemmar. 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
Ann-Sofi Backlund	ledamot
Birgit Strandberg	ledamot
Pia Vahlström	ledamot
Anna-Karin Kammerling	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torbjörn Bergström, Britt Thorsell, Ulla Mångberg, Birgit Strandberg och Pia Vahlström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Malin Eklöf, Torbjörn Bergström, Ulla Mångberg 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 Christoffer Perming och Lena Hedman.

Beroende på pandemin har inga gemensamma aktiviteter hållits.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska moms debiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 267 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-12

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Fuktbesiktning i samtliga lägenheter
2017	Målning i torkrum och tvättstuga
2018	Iordningställande efter brand Parkvägen 1-7 Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2019	Plåtbeklädning av skorstenar Komplettering av takpannor Reparation efter vattenskador i hyreslokaler Iordningställande av nya motorvärmplatser samt dagvattenbrunn på innergården.
2020	Renovering av restauranglokal. Asfaltering av ytterområden. Rensning hänggrännor och komplettering av takpannor. Byte till nya brandluckor. Kompletterande arbeten vid dagvattenbrunn.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Åtgärder för stambyten till kök Borttagande av björkar utmed Banergatan.

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2021 ingår 302 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2021

Årsavgiften är i genomsnitt 747 kr/m²

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader och kommande renoveringsbehov.

Medlemsinformation

Av föreningens 127 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Av dessa har 12 sålts och 0 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 15 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 954	5 645	5 437	5 400	5 350
Rörelseresultat i tkr	969	59	-809	927	985
Resultat efter finansiella poster i tkr	819	-90	-962	758	742
Balansomslutning i tkr	19 719	18 925	19 450	20 694	
Soliditet %	35,0	32,1	31,7	34,5	31,8
Årsavgift/kvm* i kr	730	709	695	688	681
Driftskostnad/kvm i kr	510	597	984	524	511
Räntekostnad/kvm i kr	22	22	23	26	37
Bankskuld/kvm i kr	1 415	1 457	1 494	1 532	1 570

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 578	5 788 605	147 507	-90 467
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-90 467	90 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		267 000	-267 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-138 895	138 895	
Årets Resultat				818 574
Belopp vid årets utgång	231 578	5 916 710	-71 065	818 574

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 788 605
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	267 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-138 895
Fondbehållning vid årets slut:	5 916 710

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-71 065
Årets resultat	<u>818 574</u>
Summa	747 509

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	747 509
--------------------------------	----------------

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	5 954 387	5 645 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 121	0
Summa rörelseintäkter		6 005 508	5 645 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 817 589	-4 468 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-637 506	-652 582
Underhåll enligt plan	Not 6	-138 895	-12 330
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 462	-86 761
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-357 845	-365 504
Summa rörelsekostnader		-5 037 297	-5 585 567
Rörelseresultat		968 211	59 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 412	19 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 688	-167 227
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-2 011
Summa finansiella poster		-149 636	-149 956
Årets resultat		818 574	-90 467

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 126 325	11 512 461
Summa materiella anläggningstillgångar		12 126 325	11 512 461
Summa anläggningstillgångar		12 126 325	11 512 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 312	7 085
Kundfordringar		119 149	92 712
Avräkningskonto HSB		1 389 657	1 348 805
Övriga kortfristiga fordringar		397 260	141 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	463 494	488 938
Summa kortfristiga fordringar		2 383 872	2 079 484
Bank	Not 12	5 348 653	5 332 658
Summa kassa och bank		5 348 653	5 332 658
Summa omsättningstillgångar		7 732 525	7 412 142
Summa tillgångar		19 858 850	18 924 603

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	231 578	231 578
Fond för yttre underhåll	5 916 710	5 788 605
Summa bundet eget kapital	6 148 288	6 020 183

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-71 065	147 507
Årets resultat	818 574	-90 467
Summa fritt eget kapital	747 509	57 040

Summa eget kapital

Not 13	6 895 797	6 077 223
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 535 694	8 685 605
Summa långfristiga skulder		6 535 694	8 685 605

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 061 167	2 223 264
Medlemmarnas inre fond	Not 15	882 165	1 104 960
Leverantörsskulder		581 625	191 206
Aktuell skatteskuld	Not 16	649	649
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 558	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	885 195	641 696
Summa kortfristiga skulder		6 427 359	4 161 775

Summa skulder

12 963 053	12 847 380
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

19 858 850	18 924 603
-------------------	-------------------

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.

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 1,27% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 157 468	5 007 144
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-79	0
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-5 289	0
	Hysesintäkt bostäder	37 464	30 574
	Hysesintäkt lokaler	155 436	97 836
	Hysesintäkt garage och bilplatser	172 748	168 570
	Hysesrabatter	-53 214	0
	Årsavgift el	204 289	257 051
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	190 500	190 500
	Avsatt till inre fond	0	-191 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 875	19 708
	Övriga fakturerade kostnader, rättegångskostnader	26 437	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40 752	64 678
		5 954 387	5 645 056
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Borttaget lån Timrå Kommun	38 200	0
	IMD 2018, 2019	12 921	0
		51 121	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-776 546	-1 036 818
	El	-482 552	-553 735
	Uppvärmning	-932 523	-1 032 562
	Vatten	-383 125	-540 774
	Renhållning	-117 727	-113 822
	Bevakningskostnader	-2 305	-1 063
	TV, bredband, iptelefoni	-46 537	-46 000
	Obligatoriska besiktningar	-2 413	0
	Serviceavtal	-12 518	-16 632
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-634 466	-759 550
	Försäkringar	-232 402	-214 552
	Fastighetsskatt	-71 170	-71 170
	Övriga driftskostnader	-123 305	-81 712
		-3 817 589	-4 468 390
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 665	-11 835
	Förvaltningskostnader	-305 278	-298 387
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 570	-19 275
	Föreningsverksamhet	-967	-6 608
	Kontorsutrustning och -material	-2 099	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-212 532	-212 519
	Konsulter	-41 295	-61 858
	Medlemsavgifter HSB	-42 100	-42 100
		-637 506	-652 582

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga, torktumlare	-39 229	0
	Underhåll mark och utemiljö, asfaltering	-99 666	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-12 330
		-138 895	-12 330
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Övriga arvoden	-70 950	-69 750
	Sociala avgifter	-14 512	-17 011
		-85 462	-86 761
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-334 245	-341 904
	Markanläggningar	-23 600	-23 600
	Summa avskrivningar	-357 845	-365 504
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avgift Swedbank	-360	-2 011
		-360	-2 011

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 353 285	24 755 684
Årets investering byggnader: renovering av lokal 9001, (2019 plåtning av skorstenar)	971 709	597 601
Ingående anskaffningsvärde mark	63 144	63 144
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	861 700	861 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 249 838	26 278 129

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 375 968	-14 034 064
Årets avskrivningar byggnader	-334 245	-341 904
Ingående avskrivningar markanläggningar	-389 700	-366 100
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 600	-23 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 123 513	-14 765 668

Utgående bokfört värde

12 126 325 11 512 461

Bokförda värden byggnader	11 614 781	10 977 317
Bokförda värden mark	63 144	63 144
Bokförda värden markanläggningar	448 400	472 000

Fastighetsbeteckning: Fröländ 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	21 550 000
Lokaler		540 000	112 000	652 000	652 000
		17 940 000	4 262 000	22 202 000	22 202 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	238 724	221 909
	Förutbetald kabel-TV och bredband	63 641	64 522
	Förutbetald HSB	161 128	202 507
		463 493	488 938

Not 12	Bank		
	SBAB	5 348 653	5 332 658
		5 348 653	5 332 658

Not 13	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	231 578	5 788 605	147 507	-90 467
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-90 467	90 467
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		267 000	-267 000	
	lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-138 895	138 895	
	Årets Resultat				818 574
	Belopp vid årets utgång	231 578	5 916 710	-71 065	818 574

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,58%	2025-03-30	1 949 456	43 808
Swedbank		1,49%	2021-06-09	1 161 109	15 000
Swedbank		1,44%	2024-12-20	1 750 671	30 000
Swedbank		1,60%	2021-04-23	2 738 750	105 000
Swedbank		1,58%	2022-11-25	2 996 875	87 500
				10 596 861	281 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 535 694
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 125 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 190 321

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, 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 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 104 960	1 050 526
Avsättning	0	191 005
Uttag	-222 795	-136 571
	882 165	1 104 960

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	649	649
	649	649

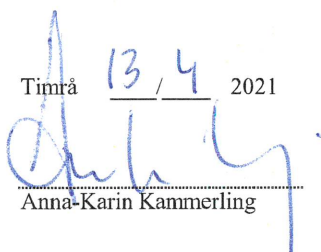
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

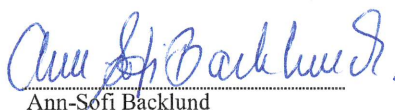
Övriga kortfristiga skulder	16 558	0
	16 558	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	172 405	113 717
Upplupna räntekostnader	27 454	25 525
Upplupen revision	12 500	11 500
Upplupet HSB	209 973	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	49 447
Förutbetalda årsavgifter och hyror	462 250	441 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613	0
	885 195	641 696

Timrå 13/4 2021

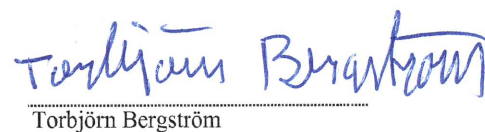

Anna-Karin Kammerling

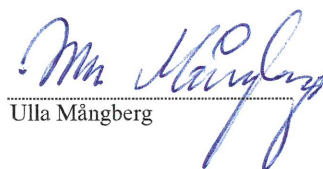

Ann-Sofi Backlund


Birgit Strandberg


Britt Thorsell

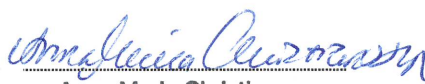

Pia Vahlström


Torbjörn Bergström


Ulla Mångberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-20


Emil Marklund
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 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

allu

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 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 revisionssed 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:

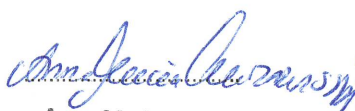
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

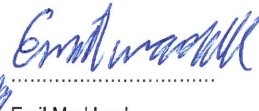
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 20/4 2021



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emil Marklund

Av föreningen vald revisor