

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org. Nr: 716417-9165

Räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- kassaflödeanalys	9
- noter	10-13
- underskrifter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avse föregående år.

Sas Meri Maj Ah
Styrelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Timmermannen 31, 1985. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Varje lägenhetsinnehavare bör teckna en försäkring med speciellt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre och fasta inventarier, då detta ej täcks av föreningens försäkring.

Föreningens byggnad utgörs av femvåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2145 kvm, varav 1938 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen äger halva innergården, där gränsen går vid husskarven till intilliggande fastighet.

Lägenhetsfördelning

4 st. 1 rum och kök
9 st. 1,5 rum och kök
11 st. 2 rum och kök
4 st. 2,5 rum och kök
2 st. 3 rum och kök
2 st. 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningensstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% på fastighetens taxeringsvärde).

Under 2017 målades trapphuset om och fiber drogs in. 2018 var värmerådgivare på plats och konstaterade att byggnaden höll god prestanda. 2019 byttes fläktarna på taket och stammarna spolades.

Underhållsplanen är endast en plan. Om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Inget större underhåll är planerat den närmaste tiden.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hairdo	52 kvm	2022-09-30
Fablab	45 kvm	2020-12-31
Filmriding & Company AB	110 kvm	2020-12-31

Kontraktet med Hairdo har omförhandlades under 2019. Filmriding AB är ny hyresgäst från 2018.

LM NC TB
2

Fastighetsförvaltning

Tekab sköter per avtal från våren 2014 löpande serviceåtgärder och fastighetsinspektion. Mickes fönsterputs och städ anlitas för städning av trapphuset och övriga allmänutrymmen. Avtal finns med Fortum för inspektion av värmeanläggningen 2 ggr/år samt en överenskommelse med Tekab om snöskottningstjänster vid behov.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs 2019-10-22 och innehöll mindre förändringar pga nya lagkrav.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar. Under året har tre (3) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning, men har under året godkänt en (1) andrahandsuthyrning.

Gemensamma utrymmen

I bottenvången på fastigheten finns en festlokal/övernattningslägenhet kallad Blå Hallen samt en tvättstuga. Lokalerna bokas via en mobilapp.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen är ansluten till Bostadsrätterna.

Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla i porten samt skickas ut via mejl.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

Nadja Chatti	Ledamot	Ordförande
Charlotte Selin	Ledamot	Vice Ordförande
Lars Melin	Ledamot	Sekreterare
Johan Karlsson	Ledamot	Kassör
Patrik Fagerfjäll	Ledamot	
Nina Lundquist	Ledamot	
Stefan Tarvis	Ledamot	
Emil Berg	Suppleant	
Therese Grönlund	Suppleant	

Revisorer

Sofia Gunnarson, Allians Revision & Redovisning
Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning (suppleant)

LM Nc
TG a

Föreningsrevisorer

Val av föreningsrevisorer har ej skett, vilket är förenligt med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

Stamspolning har planerats och genomförts.

Tre fläktar på taket har bytts ut samt ett räcke har reparerats.

Matafallssortering har införts vilket minskat sophämningskostnaderna.

Stadgarna har uppdaterats för att uppfylla nya lagkrav.

Trivselgruppen har påbörjat ett arbete med vädringsbalkonger och innergård.

Omförhandling av avtal med hyresgäst.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 337 tkr för 2019. Det kan konstateras att föreningens nuvarande intäkter väl täcker kostnaderna.

En framtida god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras, vilka underhållsarbeten som krävs i fastigheten, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser.

Årsavgifter

Styrelsen har i allt väsentligt följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år.

Fastighetskatt

Fastighetskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,3% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2019 för bostadsrättsinnehavarna, även om en genomlysning av de långsiktiga underhållsbehovet och motsvarande finansieringsbehov görs löpande och kan påverka avgiftsnivån.

Budgeten för 2020 visar på ett överskott före avskrivningar om ca 400 tkr.

LM Ne
tb g

Flerårsjämförelse

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 776 999	1 745 688	1 762 632	1 713 514	1 713 514
Resultat, kr	337 411	311 381	-8 181	25 943	25 943
Kassalikviditet, %*	21	28	95	93	93
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	1 628 287	1 459 954	1 123 288	1 123 288	954 955
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	615	615	615	614	613
Årsavgift per kvm lokalyta, kr	2 761	2 668	2 627	2 540	2 540
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 274	5 303	5 331	5 634	5 663
Insats per kvm bostadsyta, kr	580	580	580	580	580
Genomsnittlig skuldränta, %**	1,2	1,3	1,8	3,2	3,2
Taxeringsvärde, tkr	72 307	56 111	56 111	47 380	47 380

Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditeten visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan kortfristiga omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Då två banklån omförhandlas under 2020 räknas dessa för 2019 som kortfristiga skulder, vilket ger en kassalikviditet under 100%. Om lånen som omförhandlas under 2020 istället haft längre löptid hade kassalikviditeten varit 237%.

**Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Förändring av eget kapital	Insats kapital	Insats balkongerna	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets ingång	1 124 000	1 600 199	183 000	1 459 954	-369 183	311 380
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	311 380	-311 380
Insats balkongerna	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond	-	-	-	168 333	-168 333	0
Årets resultat	-	-	-	-	-	337 411
S:a Eget kapital	1 124 000	1 600 199	183 000	1 628 287	-226 136	337 411

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Årets resultat	337 411
Balanserad förlust	-226 136
Återstår till föreningens förfogande	<u>111 275</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-216 921
att i ny räkning överförs	-105 646
	<u>111 275</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

LM
Tb

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-------------	-----	--------------------------	--------------------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Hysesintäkter	1	1 763 188	1 743 834
Övriga intäkter		<u>13 811</u>	<u>1 854</u>
Summa rörelseintäkter		1 776 999	1 745 687

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 124 575	-1 082 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-189 273</u>	<u>-217 488</u>
Summa rörelsekostnader		-1 313 848	-1 299 759

Rörelseresultat

463 151 **445 928**

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande poster		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-123 404	-133 718
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 336</u>	<u>-830</u>
Summa finansiella poster		-125 740	-134 548

Resultat efter finansiella poster

337 411 **311 380**

Årets resultat

337 411 **311 380**

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget
i dispositionen**

Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadseenlig reservering		-216 921	-168 333
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		<u>337 411</u>	<u>311 380</u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		120 490	143 047

LM /k
tb a

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	<u>13 803 914</u>	<u>13 993 186</u>
Summa anläggningstillgångar		13 803 913	13 993 186

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-och hyresfordringar		25 590	106 179
Övriga kortfristiga fordringar		532	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>86 672</u>	<u>81 274</u>
Summa kortfristiga fordringar		112 794	187 453

Kassa och bank

		1 548 666	975 551
--	--	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

		1 661 460	1 163 004
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		15 465 373	15 156 190
--	--	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		1 124 000	1 124 000
Insats balkonger		1 600 199	1 600 199
Upplåtelseavgifter		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 628 287</u>	<u>1 459 954</u>
Summa bundet eget kapital		4 535 486	4 367 153

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust		-226 136	-369 183
Årets resultat		<u>337 411</u>	<u>311 380</u>
Summa fritt eget kapital		111 275	-57 803

Summa eget kapital

		4 646 761	4 309 350
--	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	<u>2 719 868</u>	<u>6 699 436</u>
Summa långfristiga skulder		2 719 868	6 699 436

LM NK
TC R

BALANSRÄKNING, fortsättning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	7 501 376	3 576 916
Leverantörsskulder		91 799	96 657
Skatteskulder		195 028	181 580
Övriga kortfristiga skulder		63 847	67 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>246 694</u>	<u>224 659</u>
Summa kortfristiga skulder		8 098 744	4 147 405
SUMMA EGET OCH SKULDER		15 465 373	15 156 190

LM NC
Tb e

KASSAFLÖDESANALYS	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	337 411	311 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	189 273	217 488
Betald skatt	13 448	91 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 132	620 762
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (-) ökning/ (+) minskning	74 659	63 029
Förändring av kortfristiga skulder (+) ökning/ (-) minskning (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitutet)	13 431	-77 933
Kassaflöde från löpande verksamheten	628 222	605 858
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-55 108	-55 108
Övrig förändring av eget kapital	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 108	-55 108
Årets kassaflöde	573 114	550 750
Likvida medel vid årets början	975 551	424 802
Likvida medel vid årets slut	1 548 666	975 551

LM NK
TG 8

TILLÄGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överstämmer med årsredovisningen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar om uppskattningar och bedömningar

Föreningens styrelse bedömer att det inte föreligger väsentliga bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ingående tillgångsvärden har delats upp i betydande komponenter (se tabellen nedan) och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Då byte av yttertak och balkongbygget gjorts i närtid (2012-2013, resp 2015) har denna komponent baserats på den faktiska kostnaden. Övriga komponenter har fastställts genom att kvarvarande tillgångsvärde fördelats enligt andelarna i tabellen nedan.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

	Andel %	Kvarv. nyttjande period år	Total livstid år
Stomme och grund	22,0	95	100
Värme/sanitet	8,8	15	50
Stomkompletteringar	7,0	45	50
Stomkompletteringar (br-innehavare)	7,0	95	100
El	5,9	25	40
Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare)	5,1	95	100
Fasad	3,7	20	50
Fönster	2,2	0	50
Köksinredning (br-innehavare)	2,2	95	100
Yttertak	28,1	35	40
Ventilation	1,5	10	25
Hiss	1,5	20	25
Styr- och övervakning	0,7	10	15
Rest / Övrigt	4,4	45	50
Balkonger		66	70

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

LM AC
TG R

TILLÄGSUPPLYSNINGAR, fortsättning

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrätts föreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag i vinstdispositionen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

LM NC
TG R

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1	Hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter, bostäder	1 191 660	1 191 660
	Hyresintäkter, lokaler	<u>571 527</u>	<u>552 174</u>
		1 763 187	1 743 834
Not 2	Rörelsekostnader		
	<u>Reparation o underhåll</u>		
	Reparation o underhåll	353 489	249 230
	<u>Driftkostnader</u>		
	El	59 953	69 161
	Värme	282 040	282 853
	Vatten	53 654	47 557
	Städning och renhållning	40 448	47 050
	Sophämtning	26 192	30 303
	Fastighetsförsäkring	134 105	150 810
	Bredband	0	25 790
	Kabel-TV	8 998	8 831
	<u>Övriga fastighetskostnader</u>	<u>165 696</u>	<u>170 685</u>
		1 124 575	1 082 270

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	16 594 372	16 594 372
	Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 594 372	16 594 372
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 601 185	-2 383 698
	Årets avskrivningar	<u>-189 273</u>	<u>-217 488</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 790 457	-2 601 185
	Utgående planenligt restvärde	13 803 914	13 993 187
	Taxeringsvärden byggnader	27 315 000	24 202 000
	Taxeringsvärden mark	<u>44 992 000</u>	<u>31 909 000</u>
		72 307 000	56 111 000
	Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
	Bostäder	24 400 000	21 200 000
	Lokaler	<u>2 915 000</u>	<u>3 002 000</u>
		27 315 000	24 202 000

LM KC
TB S

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN, fortsättning 2019-12-31 2018-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	60 071	57 620
Övriga poster	<u>26 601</u>	<u>23 654</u>
Summa	86 672	81 274

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Ränta är bunden till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering	Kortfristig del som förfaller inom ett år
Handelsbanken	0,710%	2020-12-02	3 521 808		-3 521 808
Handelsbanken	1,520%	2020-12-01	3 979 568	55 108	-3 979 568
Handelsbanken	1,430%	2022-12-01	2 719 868		
			<u>10 221 244</u>	<u>55 108</u>	<u>-7 501 376</u>

De lån som enligt ovan förfaller under 2020 kommer att omförhandlas under 2020.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	5 147	5 041
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	146 868	146 159
Övriga poster	<u>94 679</u>	<u>73 459</u>
Summa	246 694	224 659

Not 7 Checkräkningskredit

Beviljat belopp uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

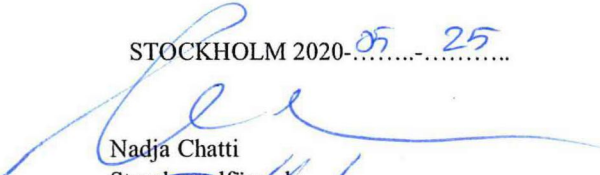
Panter för egna skulder mm		
Uttaga pantbrev fastighet	12 860 400	12 860 400

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga större underhållsarbeten planerade.

LM NK
Jb R


STOCKHOLM 2020-05-25



Nadja Chatti
Styrelseordförande

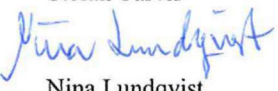

Therese Grönlund


Patrik Fagerfjäll



Lars Melin


Johan Karlsson
Kassör


Stefan Tarvis


Nina Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-26


Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor

LM NC
JB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org.nr 716417-9165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

JK

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-05-26



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor