

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org. Nr: 716417-9165

Räkenskapsåret 2018

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.

Handwritten signatures and initials:
JK
JK
LM
JK
JK

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 föreningensstämman 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 och hissacket om och föreningen anslöt sig till fibernätet. 2018 var värmerådgivare på plats och konstaterade att byggnaden höll god prestanda.

Underhållsplanen är en plan och om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Ingen större underhåll är planerad 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	2019-09-30
Fablab	45 kvm	2020-12-31
Filmriding & Company AB	110 kvm	2020-12-31

Kontraktet med Hairdo har omförhandlades under 2016. Filmriding AB är ny hyresgäst från 2018.

JK
EF
LMNJ
R

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 2016-09-20. Dessa kommer under 2019 anpassas till ny lagstiftning.

Medlemmar

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

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 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter med högst 3 (tre) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

Emil Berg	Ledamot	Ordförande
Lars Melin	Ledamot	Sekreterare
Johan Karlsson	Ledamot	Kassör
Lars Österberg	Ledamot	
Johanna Edholm	Ledamot	
Nina Lundqvist	Ledamot	
Stefan Tarvis	Ledamot	
Margareta Garpe	Suppleant	

Revisorer

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

JK
JK
JK
LM
g

Föreningsrevisorer

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

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

Omförhandling av banklån
Införande av digital bokning för tvättstuga och Blå Hallen
Byte av hyresgäst i största lokalen
Inspektion av värmerådgivare samt hissinspektör
Beslut som stamspolning
Beslut om att föreslå nya uppdaterade stadgar

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 309 876 kr för 2018. Det kan konstateras att föreningens nuvarande intäkter med ett 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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt 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 2019 visar på ett överskott före avskrivningar om ca 400 tkr.

JK
LM

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 745 687	1 762 632	1 713 514	1 713 514	1 669 834
Resultat, kr	311 380	-8 181	25 943	25 943	111 048
Kassalikviditet, %	54	617	93	93	128
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	1 459 954	1 123 288	1 123 288	954 955	819 322
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	611	611
Årsavgift per kvm lokalyta, kr	2 668	2 627	2 540	2 540	2 325
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 274	3 469	5 663	5 663	5 684
Insats per kvm bostadsyta, kr	580	580	580	580	580
Genomsnittlig skuldränta, %	2,0	1,8	3,2	3,2	3,3
Taxeringsvärde, tkr	56 111	56 111	47 380	47 380	47 380

Nyckeltalsdefinitioner

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

*Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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	1 123 288	-24 337	-8 180
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	-8 180	8 180
Insats balkongerna	-	-	-	168 333	-168 333	0
Reservering till yttre fond -18	-	-	-	168 333	-168 333	-
Reservering till yttre fond -17	-	-	-	-	-	311 380
Årets resultat	-	-	-	-	-	311 380
S:a Eget kapital	1 124 000	1 600 199	183 000	1 459 954	-369 183	311 380

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Årets resultat	311 380
Balanserad förlust	<u>-369 183</u>
Återstår till föreningens förfogande	<u><u>-57 803</u></u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-168 333
att i ny räkning överförs	<u>-226 136</u>
	<u><u>-57 803</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

JK
LM
JK
LM

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-------------	-----	--------------------------	--------------------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Hysesintäkter	1	1 743 834	1 735 464
Övriga intäkter		<u>1 854</u>	<u>27 168</u>
Summa rörelseintäkter		1 745 687	1 762 632

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 082 271	-1 433 240
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-217 488</u>	<u>-216 284</u>
Summa rörelsekostnader		-1 299 759	-1 649 524

Rörelseresultat

445 928 **113 108**

FINANSIELLA POSTER

Ränteutäkter och liknande poster		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-133 718	-119 570
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-830</u>	<u>-1 719</u>
Summa finansiella poster		-134 548	-121 289

Resultat efter finansiella poster

311 380 **-8 181**

Årets resultat

311 380 **-8 181**

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

Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-168 333	-168 333
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		<u>311 380</u>	<u>-8 181</u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		143 047	-176 514

JK
LM

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	13 993 186	14 210 674
Summa anläggningstillgångar		13 993 186	14 210 674
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		106 179	52 042
Övriga kortfristiga fordringar		0	89 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	81 274	108 453
Summa kortfristiga fordringar		187 453	250 482
Kassa och bank		975 551	424 802
Summa omsättningstillgångar		1 163 004	675 284
SUMMA TILLGÅNGAR		15 156 190	14 885 958
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
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		1 459 954	1 123 288
Summa bundet eget kapital		4 367 153	4 030 487
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-369 183	-24 337
Årets resultat		311 380	-8 180
Summa fritt eget kapital		-57 803	-32 517
Summa eget kapital		4 309 350	3 997 970
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	5	6 699 436	6 722 020
Summa långfristiga skulder		6 699 436	6 722 020

JK
LM
g

BALANSRÄKNING, fortsättning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	3 576 916	3 609 440
Leverantörsskulder		96 657	90 701
Skatteskulder		181 580	89 686
Övriga kortfristiga skulder		67 593	155 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>224 659</u>	<u>220 195</u>
Summa kortfristiga skulder		4 147 405	4 165 968
SUMMA EGET OCH SKULDER		15 156 191	14 885 958

JK S
OP
LM
2

KASSAFLÖDESANALYS	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	311 380	-8 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	217 488	216 284
Betald skatt	91 894	10 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 762	218 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (-) ökning/ (+) minskning	63 029	-106 930
Förändring av kortfristiga skulder (+) ökning/ (-) minskning (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitutet)	-77 933	-35 978
Kassaflöde från löpande verksamheten	605 858	75 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-86 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 669
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-55 108	-675 264
Övrig förändring av eget kapital	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 108	-675 264
Årets kassaflöde	550 750	-686 627
Likvida medel vid årets början	424 802	1 052 670
Likvida medel vid årets slut	975 551	424 802

JG JK
* EJ M
LM d

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 Total livstid	
	%	år	år
Stomme och grund	22,0	96	100
Värme/sanitet	8,8	16	50
Stomkompletteringar	7,0	46	50
Stomkompletteringar (br-innehavare)	7,0	96	100
El	5,9	26	40
Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare)	5,1	96	100
Fasad	3,7	21	50
Fönster	2,2	1	50
Köksinredning (br-innehavare)	2,2	96	100
Yttertak	28,1	36	40
Ventilation	1,5	11	25
Hiss	1,5	21	25
Styr- och övervakning	0,7	11	15
Rest / Övrigt	4,4	46	50
Balkonger		67	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.

JK
LM
SK
12

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 ränteintäkter 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.

JG
SL
JK
LM
R

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1 Hyresintäkter	2018	2017
Hyresintäkter, bostäder	1 191 660	1 191 660
Hyresintäkter, lokaler	<u>552 174</u>	<u>543 804</u>
	1 743 834	1 735 464
Not 2 Rörelsekostnader		
<u>Reparation o underhåll</u>		
Reparation o underhåll	249 230	548 926
<u>Driftkostnader</u>		
El	69 161	74 335
Värme	282 853	277 518
Vatten	47 557	45 306
Städning och renhållning	47 050	48 709
Sophämtning	30 303	29 238
Fastighetsförsäkring	150 810	176 229
Bredband	25 790	42 620
Kabel-TV	8 831	8 671
<u>Övriga fastighetskostnader</u>	<u>170 685</u>	<u>181 688</u>
	1 082 270	1 433 240

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 594 372	16 507 703
Årets inköp	<u>0</u>	<u>86 669</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 594 372	16 594 372
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 383 698	-2 167 415
Årets avskrivningar	<u>-217 488</u>	<u>-216 284</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 601 185	-2 383 698
Utgående planenligt restvärde	13 993 187	14 210 674
Taxeringsvärden byggnader	24 202 000	24 202 000
Taxeringsvärden mark	<u>31 909 000</u>	<u>31 909 000</u>
	56 111 000	56 111 000
Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	<u>3 002 000</u>	<u>3 002 000</u>
	24 202 000	24 202 000

JK 9
SK
LM

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN, fortsättning

2018-12-31 2017-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	57 620	76 990
Övriga poster	<u>23 654</u>	<u>31 463</u>
Summa	81 274	108 453

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Ränta är bunden till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering	Kortfristig del som förfaller inom ett år
Handelsbanken	0,950%	2019-12-02	3 521 808		-3 521 808
Handelsbanken	1,520%	2020-12-01	4 034 676	55 108	-55 108
Handelsbanken	1,430%	2022-12-01	2 719 868		
			<u>10 276 352</u>	<u>55 108</u>	<u>-3 576 916</u>

Lån som enligt ovan har slutbetalningsdag 20191202 kommer att omförhandlas under 2019.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	5 041	3 833
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	146 159	146 159
Övriga poster	<u>73 459</u>	<u>70 203</u>
Summa	224 659	220 195

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		
Uttagna pantbrev fastighet	12 860 400	12 860 400

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga större underhållsarbeten planerade.

Je
JK
SK
LM
LL
EK
SL

STOCKHOLM 2019-06-16.....



Emil Berg
Styrelseordförande



Johanna Edholm



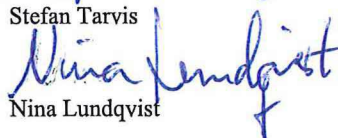
Johan Karlsson



Lars Österberg



Stefan Tarvis

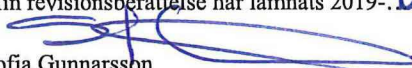


Nina Lundqvist

Lars Melin



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-16.....



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-06-16



Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor