

Årsredovisning för

Brf. Timmermannen år 2019



Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls torsdagen den 28 maj 2020 kl. 18.00 i samlingsalen, Trollesundsvägen 52.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Styrelsen



Org Nr: 716421-0952

Styrelsen för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Org.nr: 716421-0952

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

[Handwritten signature]



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Färgfotet 2 i Bandhagen, Stockholms kommun. Avgäldsperioden gäller till och med 2021-09-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades av länsstyrelsen 1989-08-28. Samtliga 54 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	54	3 850

Föreningens fastighet är byggd 1993. Värdeår 1993.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bandhagens Samfällighet. Deltagande fastigheter i samfälligheten är Ramsökaren 5 och 7, Färgfotet 1,2 och 3 samt Pettringen 2, 3 och 5.

Samfälligheten förvaltar två garage. Samfälligheten har tecknat avtal för hämtning av hushållssopor, snöröjning och rensning av dagvattenbrunnar.

Föreningens andel är 16,95 %

Brf Timmermannen har representerats av Elisabeth Sten och Börje Linder.

EL



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen höjning planeras för 2020.

Genomfört planerat underhåll

Utbyte av rökevakueringsfönster har gjorts i trapphus 50 och ny mangel i tvättstuga 1 har installerats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hela fastigheten	Byte av ventiler, termostater och tilluftsdon bakom radiatorer
2020	Hela fastigheten	Kontroll av köksfläktar, handduksvärmare och ventiler samt brandvarnare
2020	Hela fastigheten	OVK-besiktning
2021	Bastuavdelningen	Renovering av duschrum i anslutning till bastun

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Hela fastigheten	Energideklaration har genomförts
2018	Trapphus 52	Ombyggnad av ventilation
2018	Utomhus	Omläggning av plattsättning på båda sidor av husen
2018	Utomhus	Grusytor åtgärdade
2018	Bastu	Installation av nytt bastuaggregat
2018	Hela fastigheten	Stampsplöjning

Övriga väsentliga händelser

Nytt avtal har tecknats med Com Hem ang kabel-TV - gemensamt avtal via samfälligheten har avslutats.

Under året har upphandlingen avslutats och avtal ingåtts avseende modernisering av våra radiatorer.

Avtalet med Securitas, avseende rondering, ingicks 2018. Detta har utvärderats nu efter ett år och vi har kunnat konstatera att antalet skadegörelser har minskat under 2019. Vi har därför beslutat att förlänga avtalet.

Befintliga fastighetslån har under året amorterats med 1 000 000 kr. Två lån har omförhandlats under året.

Under året har musikevenemang och sammankomster anordnats vid ett flertal tillfällen och Lucia firades med besök av barn från närbelägen förskola. Även temadagar med försäljning av kläder har anordnats liksom julbasar och ett flertal luncher i samband med stora helger. Dessutom har vi regelbundna träffar i form av livaktig bokcirkel, promenadgrupp och sånggrupp.

Styrelsen vill varmt tacka alla inom vår förening som ställer upp på olika sätt för att göra det trivsamt för oss boende. Det är också angeläget att alla hjälps åt för att hålla våra fastigheter och vår utemiljö i gott skick.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elisabeth Sten	Ordförande
Madeleine Törlind	Ledamot, ekonomi
Elisabeth Zachrisson	Ledamot, sekreterare
Birgit Mahne	Ledamot, studie-/fritidsorganisatör
Leif Engstrand	Ledamot
Björn Martinussen	HSB.ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgit Mahne och Madeleine Törlind.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Lennart Rydén	Föreningsvald ordinarie
Carlos Leal	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Leif Blomqvist, sammankallande och Peter Allvén.

Övriga förtroendevalda

Birgitta Krans	Tillsyn av boksamlingen
Marianne Sundström	Ansvarig för bokcirkeln
Eivor Ericsson	Festkommittén
Birgit Mahne	Festkommittén
Lilly Sturesson	Festkommittén

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgärens fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	983	983	983	983	983
Totala Intäkter kr/kvm	997	1 000	995	991	987
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	370	447	448	375	340
Belåning, kr/kvm	7 971	8 231	8 480	8 602	8 736
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	454	409	410	401	397
Energikostnader kr/kvm	157	153	150	151	146

V.A.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

CMV



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 838	3 849	3 830	3 814	3 799
Resultat efter finansiella poster	826	929	1 119	-872	440
Soliditet	42%	40%	38%	36%	37%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 837 902
Rörelsekostnader	- 2 701 970
Finansiella poster	- 309 559
Årets resultat	826 373
Planerat underhåll	+ 40 838
Avskrivningar	+ 558 175
Årets sparande	1 425 386
Årets sparande per kvm total yta	370

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 275 006	1 199 000	4 276 187	7 767 482	928 927
Reservering till fond 2019			152 000	-152 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-40 838	40 838	
Balanserad i ny räkning				928 927	-928 927
Årets resultat					826 373
Belopp vid årets slut	7 275 006	1 199 000	4 387 349	8 585 246	826 373

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 696 408
Årets resultat	826 373
Reservering till underhållsfond	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond	40 838
Summa till stämmans förfogande	9 411 620

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 411 620
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Utry

**HSB Brf Timmermannen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 837 902	3 849 300
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 786 938	-1 811 572
Övriga externa kostnader	Not 3	-235 026	-121 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 831	-121 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-558 175	-558 175
Summa rörelsekostnader		<u>-2 701 970</u>	<u>-2 613 250</u>
Rörelseresultat		1 135 932	1 236 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 690	3 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-315 249</u>	<u>-310 761</u>
Summa finansiella poster		<u>-309 559</u>	<u>-307 124</u>
Årets resultat		826 373	928 927

VAB

**HSB Brf Timmermannen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 572 963	51 116 669
Inventarier och maskiner	Not 8	0	14 468
		<u>50 572 963</u>	<u>51 131 138</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 573 463</u>	<u>51 131 638</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 671	0
Övriga fordringar	Not 10	1 860 013	2 459 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	222 819	206 972
		<u>2 091 503</u>	<u>2 666 932</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 091 503</u>	<u>2 666 932</u>
Summa tillgångar		<u>53 664 966</u>	<u>53 798 569</u>

CMA

**HSB Brf Timmermannen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 474 006

8 474 006

Yttre underhållsfond

4 387 349

4 276 187

12 861 35512 750 193*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 585 246

7 767 482

Årets resultat

826 373

928 927

9 411 6208 696 408

Summa eget kapital

22 272 97521 446 601**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

30 187 95131 187 951

30 187 951

31 187 951

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

500 000

500 000

Leverantörsskulder

151 614

143 545

Skatteskulder

3 419

1 259

Övriga skulder

Not 15

31 640

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

517 367

519 213

1 204 0401 164 017

Summa skulder

31 391 99132 351 968**Summa eget kapital och skulder****53 664 966****53 798 569***UVA*

**HSB Brf Timmermannen i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	826 373	928 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	558 175	558 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 384 548</u>	<u>1 487 102</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 503	-8 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 023	24 068
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 352 068</u>	<u>1 503 112</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-960 000</u>
Årets kassaflöde	352 068	543 112
Likvida medel vid årets början	2 446 580	1 903 468
Likvida medel vid årets slut	2 798 648	2 446 580

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,84 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

U77

**HSB Brf Timmermannen i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 785 280	3 785 280
Hyror	35 796	53 004
Övriga intäkter	16 826	11 016
Bruttoomsättning	<u>3 837 902</u>	<u>3 849 300</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 831	235 506
Reparationer	266 652	177 499
El	161 253	170 657
Uppvärmning	388 044	359 164
Vatten	56 975	58 876
Sophämtning	21 635	24 088
Fastighetsförsäkring	57 742	49 995
Kabel-TV och bredband	25 164	4 931
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	74 358	72 198
Förvaltningsarvoden	159 887	135 195
Tomträttsavgäld	282 500	282 500
Övriga driftkostnader	20 060	5 669
Planerat underhåll	40 838	235 294
	<u>1 786 938</u>	<u>1 811 572</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	101 926	23 008
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 303	2 024
Administrationskostnader	14 262	13 712
Extern revision	9 550	9 313
Konsultkostnader	61 250	49 375
Medlemsavgifter	23 735	24 300
	<u>235 026</u>	<u>121 732</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 669	91 000
Revisionsarvode	4 583	4 550
Övriga arvoden	9 234	9 100
Sociala avgifter	16 345	17 121
	<u>121 831</u>	<u>121 771</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	728	738
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 857	2 689
Övriga ränteintäkter	105	210
	<u>5 690</u>	<u>3 637</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>315 249</u>	<u>310 761</u>
	315 249	310 761

CAF



HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 063 560	65 063 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 063 560	65 063 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 946 891	-13 403 184
Årets avskrivningar	-543 707	-543 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 490 597	-13 946 891
Utgående redovisat värde	50 572 963	51 116 669
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	17 200 000
Summa taxeringsvärde	65 000 000	51 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 118	137 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 118	137 118
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-122 650	-108 181
Årets avskrivningar	-14 468	-14 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 118	-122 650
Bokfört värde	0	14 468
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	61 365	13 380
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 798 648	2 446 580
	1 860 013	2 459 960
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	222 027	206 972
Upplupna intäkter	792	0
	222 819	206 972

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

UAF



HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																																
Not 12	Kortfristiga placeringar																																																		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0																																																
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0																																																
		1 000 000	0																																																
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>110532</td><td>1,00%</td><td>2021-07-30</td><td>5 985 068</td><td>100 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>140723</td><td>1,01%</td><td>2021-12-01</td><td>4 860 000</td><td>40 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>194463</td><td>1,00%</td><td>2022-07-30</td><td>5 485 067</td><td>100 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>228215</td><td>0,89%</td><td>2022-12-01</td><td>4 802 752</td><td>60 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>8217</td><td>1,01%</td><td>2020-03-30</td><td>4 570 884</td><td>100 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>8221</td><td>1,01%</td><td>2020-03-30</td><td>4 984 180</td><td>100 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>30 687 951</td><td>500 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	110532	1,00%	2021-07-30	5 985 068	100 000	Stadshypotek	140723	1,01%	2021-12-01	4 860 000	40 000	Stadshypotek	194463	1,00%	2022-07-30	5 485 067	100 000	Stadshypotek	228215	0,89%	2022-12-01	4 802 752	60 000	Stadshypotek	8217	1,01%	2020-03-30	4 570 884	100 000	Stadshypotek	8221	1,01%	2020-03-30	4 984 180	100 000					30 687 951	500 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																														
Stadshypotek	110532	1,00%	2021-07-30	5 985 068	100 000																																														
Stadshypotek	140723	1,01%	2021-12-01	4 860 000	40 000																																														
Stadshypotek	194463	1,00%	2022-07-30	5 485 067	100 000																																														
Stadshypotek	228215	0,89%	2022-12-01	4 802 752	60 000																																														
Stadshypotek	8217	1,01%	2020-03-30	4 570 884	100 000																																														
Stadshypotek	8221	1,01%	2020-03-30	4 984 180	100 000																																														
				30 687 951	500 000																																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 187 951																																														
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				28 187 951																																														
	Ställda säkerheter																																																		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			59 326 000	59 326 000																																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																																		
	Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	500 000																																														
				500 000	500 000																																														
Not 15	Övriga skulder																																																		
	Källskatt			31 640	0																																														
				31 640	0																																														
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																		
	Upplupna räntekostnader			45 547	51 221																																														
	Förutbetalda hyror och avgifter			281 519	287 187																																														
	Övriga upplupna kostnader			190 301	180 805																																														
				517 367	519 213																																														

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Brf Timmermannen i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/4-20

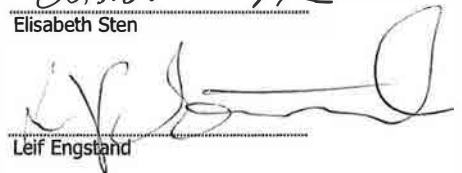

Birgit Månne


Björn Martinussen


Elisabeth Sten


Elisabeth Zachrisson


Madeleine Törnlind


Leif Engstrand

Vår revisionsberättelse har 2020-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor


Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Timmermannen i Stockholm, org.nr. 716421-0952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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.

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 Timmermannen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

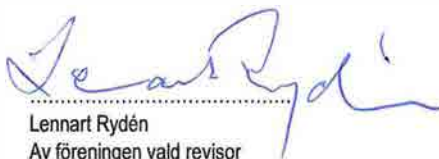
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm
den 27/14-2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Rydén
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor