

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF TIMMERMANNEN



HSB – där möjligheterna bor

# 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

HSB Bostadsrättsförening Timmermannen, Nässjö  
Org. 727000-0727

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö

Org. nr. 727000-0727

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheten Timmermannen 16 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 9 uppgångar med adresserna: Karinlundsgatan 16-26 och Åkersgatan 48-52.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	23 st	2 rok	1 280 m <sup>2</sup>
		62 st	3 rok	4 294 m <sup>2</sup>
		85 st		5 574 m <sup>2</sup>
Lokaler		2 st		130 m <sup>2</sup>
Garage		26 st		531 m <sup>2</sup>
P-platser		30 st		
		58 st		661 m <sup>2</sup>
Totalt		143 st		6 235 m <sup>2</sup>

PK



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- OVK-besiktning.
- Påbörjat arbete med kulvert.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Slutfört arbetet med kulverten.
- Renoverat samlingslokal.
- Bastuaggregat.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Dränering innegården.
- Vatten/avlopps stammar.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2019.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2020-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 482 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

PK



HSB – där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 20 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar (föregående års antal 97) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Andreas Bohlin	ordförande
Oskar Svensson	vice ordförande
Jonas Helmer	sekreterare
Margita Zander	ledamot
Erik Linnå	ledamot
Dennis Waldo	ledamot
Åsa Stockman	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Bohlin, Margita Zander och Dennis Waldo.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Margita Zander, Oskar Svensson, Andreas Bohlin och Jonas Helmer, två i förening.

Vicevärd har varit Rolf Karlsson.

Revisor har varit Annette Frisk med Henric Axeheim som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Andreas Bohlin och Jonas Helmer.

Valberedning har varit Pernilla Falkenström, sammankallande och Elisabeth Gustafsson.

PK



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 808	2 785	2 841	2 720	2 696
Res. efter finansiella poster, tkr	236	333	619	297	584
Soliditet, %	58 %	54 %	54 %	48 %	47 %
Balansomslutning, tkr	8 044	8 172	7 505	7 172	6 726
Eget kapital, tkr	4 645	4 409	4 076	3 457	3 159
Taxeringsvärde, tkr	32 000	24 200	24 200	24 200	22 000
- varav byggnad, tkr	24 600	18 200	18 200	18 200	17 000
Underhållsfond tkr	3 543	3 765	3 591	2 866	2 283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	475	470	466	462	459
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	488	503	518	534	549
Belåningsgrad,%	9	11	11	12	14
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	7	8	8	8	19

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	153 085	0	3 764 572	158 368	332 542
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	332 542	-332 542
			3 764 572	490 910	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			179 000	-179 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-400 470	400 470	
Årets resultat					236 438
Belopp vid årets slut	153 085	0	3 543 102	712 380	236 438

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	712 380
Årets resultat	236 438
	<u>948 818</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>948 818</u>
	948 818

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 543 102 kr.

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

PK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 808 476	2 785 400
Summa rörelsens intäkter		2 808 476	2 785 400
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 757 110	-1 684 681
Periodiskt underhåll	Not 3	-400 470	-326 267
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 400	-40 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-144 616	-157 450
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-196 679	-206 637
Summa rörelsens kostnader		-2 539 275	-2 415 135
<b>Rörelseresultat</b>		<b>269 201</b>	<b>370 265</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 434	4 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 197	-42 570
Summa finansiella poster		-32 763	-37 724
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>236 438</b>	<b>332 542</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>236 438</b>	<b>332 542</b>

RK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 5 346 950 5 543 629

Mark

37 800 37 800

5 384 750 5 581 429*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

5 385 250 5 581 929**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 798 1 138

Avräkningskonto HSB Göta

840 001 959 740

Övriga fordringar

Not 9 30 406 36 784

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 172 297 158 891

1 045 502 1 156 553

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 600 000 1 400 000

Kassa och bank

13 660 33 100

13 660 33 100

Summa omsättningstillgångar

2 659 162 2 589 654**Summa tillgångar****8 044 412 8 171 584**

AK



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

153 085

153 085

Fond för yttre underhåll

3 543 1023 764 572

3 696 187

3 917 657

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

712 380

158 368

Årets resultat

236 438332 542

948 818

490 910

Summa eget kapital

4 645 0054 408 567**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 719 5032 804 487

2 719 503

2 804 487

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

84 984

84 984

Leverantörsskulder

341 683

502 809

Skatteskulder

17 020

0

Övriga skulder

Not 13

4 268

4 796

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

231 949365 941

679 904

958 530

Summa skulder

3 399 4073 763 017**Summa eget kapital och skulder****8 044 412****8 171 584**

AK



## Noter

2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Ombyggnader	1,23
	3,68

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**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. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter, bostäder	1 966 896	1 937 844
Hyror	136 448	133 020
Värmeintäkter	679 417	680 088
Övriga intäkter	38 050	44 231
Bruttoomsättning	2 820 811	2 795 183
Avgiftsbortfall	-1 752	0
Hyresbortfall	-10 583	-9 783
	<b>2 808 476</b>	<b>2 785 400</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	319 689	287 946
Reparationer	31 292	82 274
El	75 568	66 350
Uppvärmning	479 752	487 820
Vatten	266 825	263 705
Sophämtning	60 640	58 239
Kabel-TV, internet	139 066	135 820
Övriga avgifter	49 741	41 759
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 000	72 600
Förvaltningsarvoden	151 613	144 178
Övriga driftskostnader	86 924	43 990
	<b>1 757 110</b>	<b>1 684 681</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	400 470	326 267
	<b>400 470</b>	<b>326 267</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Extern revisor - BoRevision	9 400	9 100
Medlemsavgifter	31 000	31 000
	<b>40 400</b>	<b>40 100</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	41 000	41 400
Vicevärdsarvode	72 000	67 000
Revisorsarvode	0	2 500
Löner och andra ersättningar	2 293	8 803
Sociala kostnader	22 170	23 699
	137 463	143 402
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	6 490	10 512
Sociala kostnader	663	3 536
	7 153	14 048
<b>Totalt</b>	<b>144 616</b>	<b>157 450</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	196 679	206 637
	<b>196 679</b>	<b>206 637</b>

AK



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2077

1958

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

10 986 360

10 986 360

10 986 360

10 986 360

Ingående ackumulerade avskrivningar

-5 442 731

-5 236 094

Årets avskrivningar

-196 679

-206 637

Utgående avskrivningar

-5 639 410

-5 442 731

**Utgående bokfört värde****5 346 950****5 543 629**

Taxeringsvärde för Timmermannen 16

Byggnad - bostäder

24 600 000

18 200 000

24 600 000

18 200 000

Mark - bostäder

7 400 000

6 000 000

7 400 000

6 000 000

Taxeringsvärde totalt

32 000 000

24 200 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordran

0

6 380

Skattekonto

30 406

30 404

30 406

36 784

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

172 297

158 891

172 297

158 891

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-11-01	2020-02-03	3 mån	0,35%	1 600 000
					<b>1 600 000</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1414-219358	1,34%	2021-12-01	2 804 487	84 984
				2 804 487	84 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 719 503

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 379 567

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

84 984

84 984

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

5 377 900

5 377 900



<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	2 823	2 598
Arbetsgivaravgifter	960	1 818
Övriga kortfristiga skulder	485	380
	<b>4 268</b>	<b>4 796</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intakter</b>		
Upplupna räntekostnader	3 132	3 227
Övriga upplupna kostnader	9 400	161 987
Förutbetalda hyror och avgifter	219 417	200 727
	<b>231 949</b>	<b>365 941</b>

AK



**Noter**

**2019-12-31**

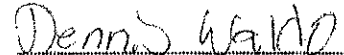
**2018-12-31**

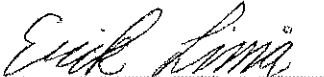
Nässjö

2020


  
Andreas Bohlin

  
Åsa Stockman

  
Dennis Waldo

  
Erik Linnä

  
Jonas Helmer

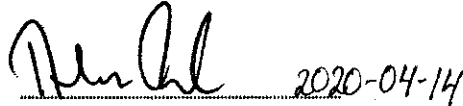
  
Margita Zander

  
Oskar Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Annette Frisk  
Av föreningen vald revisor

 2020-04-14

Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Timmermannen, org.nr. 727000-0727

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PK

## 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 för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

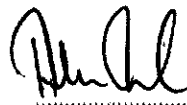
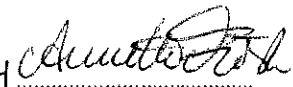
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö den 28/3 2020

 2020-04-14 

Arthur Kozak

Annette Frisk

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor