

Årsredovisning 2020

BRF Timmermannen 1



Penneo dokumentryckel: 25V4B-66U3T-55PEM-HBKWY-58PYM-YAZQY

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Timmermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Timmermannen 1 med adresserna Åsögatan 128 - 130 och Östgötagatan 45.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mats Olofsson, ordförande
Petter Hjertstedt, kassör
Elisabet Hamrén, Sekreterare
Gabriel Stuart (till och med den 3 mars 2021)
Christina Helin

Suppleant

Magnus Runesson

Ordinarie revisor

Borevision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 1 med adresserna Åsögatan 128 - 130 och Östgötagatan 45. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 32st lägenheter med en total lägenhetsyta om 2 016 kvm. Dessutom finns det 7 st kommersiella lokaler och 7 förråd i fastigheten med en total yta om 372 kvm respektive 143 kvm. Lokalerna förvärvades juli 1998.

Byggår:	1904-1906
Byggherre:	O W Carlsson
Arkitekt:	V Bodin och B Almqvist
Antal våningar:	5 våningar med hel källarvåning.

Grundläggning:	Undergrund av berg. Grundmurar av natursten.
Ytterväggar:	Tegel, ut- och invändigt putsade.
Portvalv:	Sandsten
Portar och fönsterbågar:	Trä
Bärande innerväggar:	Tegel, båda sidor putsade.
Övriga innerväggar:	Typ kloasong som putsats på båda sidor. Gipsskivor på träreglar.
Bjälklag:	Över källarvåning av betong mellan järnbalkar. Vindsbjälklag av betong på stål balkar. Övriga bjälklag av trä.
Yttertak:	Takkonstruktion av trä belagd med målad plåt.
Gård:	Gårdsbeläggning av stensättning.
Trapphus:	Tre trapphus, plan och sättsteg belagda med kalksten.
Hiss:	Hiss i varje trapphus för tre personer.
Fasadsnickerier:	Målad furu. Butiksentréer i ek.
Centralvärme:	Fjärrvärme installerades 1981
VVS- och elinstallationer:	Nya ledningar för el- värme, kall- och varmvatten, avlopp samt mekanisk evakuering installerade 1970-1971.

Vid stadsbyggnadskontorets besiktning 1973 blev fasaden klassad som "av visst intresse" tack vare sandstensdekorationerna. Mot Åsögatan finns två entréer och mot Östgötagatan finns en. Huset har fem våningar. I gatuplanet finns enbart kommersiella lokaler. Vindsvåningsplanet (plan 5) innehåller också lägenheter. Förråd finns i källarplan.

Fastigheten är taxerad till 75 530 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 25 930 000 kr. Av byggnadens taxeringsvärde belöper 21 800 000 kr på bostäder och 4 130 000 kr på lokaler. Av markens taxeringsvärde belöper 43 000 000 kr på bostäder och 6 600 000 kr på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Styrelsen har uppdragit åt en extern förvaltare (Storholmen Förvaltning AB) att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året intensifierades arbete inför stambytet i fastigheten. DWOQ Project Management AB (ett systerbolag till Storholmen Förvaltning AB) fick uppdraget att projektleda hela stambytet för föreningens räkning. Efter upphandling fick Riba AB (med underkonsulter) uppdraget för projektering och besiktning av stambytet. Under hösten 2020 tog Riba och underkonsulter fram ramhandlingar och underlag för upphandling av entreprenör. Upphandlingen påbörjades under slutet av 2020.

I början på 2021 slöts avtal med Proplatt AB som huvudentreprenör för stambytet.

Den 25:e februari 2021 hölls en extra föreningsstämma för att besluta om föreningen kunde bekosta återställande av medlemmars våtutrymmen i samband med stambytet. En enig stämma biföll styrelsens förslag.

I mars 2021 påbörjades stambytet med förväntat slutdatum om juli 2021.

Ombyggnationer och större reparationer

- 2005 Fasad, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Balkonger uppfördes i anslutning till 21 av föreningens lägenheter. Samtliga radiatorventiler byttes ut och radiatorkretsen justerades in. Kabel-tv uppgraderades med bredbandsmöjligheter.
- 2006 Målning av samt förbättring av ventilering av tak.
- 2008 Byte av lägenhetsfönster har genomförts. Målning av ej bytta fönster och dörrar mot innergård. Avstängningsventiler till stammar har installerats.
- 2009 Takterrasser har uppförts till 3st av föreningens lägenheter.
- 2010 Byte av lägenhetsdörrar till tidsenliga säkerhetsdörrar. Omputsning och renovering av gårdsmur.
- 2011 Hissmodernisering av samtliga tre hissar. Spolning av stammar.
- 2012 Renovering av tvättstuga med ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp. Iordningställande av gemensam toalett och dusch i källaren.
- 2013 Lägenheter och lokaler anslutna till fiber och avtal tecknat för samtliga medlemmar via Ownit.
- 2014 Anbudsinbjudan och upphandling av entreprenör för kommande gårdsrenovering genomfördes. Balkonger uppfördes i anslutning till 3 av föreningens lägenheter. Radonmätning i 8 lägenheter och 2 lokaler uppmättes. Elektroniska dörröppnare till samtliga portar installerades.
- 2015 En omfattande renovering av källare samt gården genomfördes under året. Ett nytt bjälklag och höjning av gårdsplan.
- 2016 Byte till nya säkra förråd samt målning och installering av ny armatur i källaren.
- 2017 Installerat ny fjärrvärmecentral.
- 2018 Portar, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Bygge av cykel- och barnvagnsskydd på innergården.
- 2019 Förstudie för stambyte genomförd. Rensning av ventilation/frånluftssystem. Energiutredning genomförd.

Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44 . Under året har 5 överlåtelser skett.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 147 913	724 503
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 986 663	1 973 788
Finansiella intäkter	296	664
Minskning av kortfristiga fordringar	0	18 684
Ökning av kortfristiga skulder	347 243	0
	2 334 202	1 993 136
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 780 401	1 358 418
Finansiella kostnader	79 385	93 774
Ökning av kortfristiga fordringar	35 362	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	106 340	106 340
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 194
	2 001 488	1 569 726
Likvida medel vid årets slut	1 480 627	1 147 913
Årets förändring av likvida medel	332 714	423 410

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 987	1 974	1 916	1 895	1 873
Resultat efter finansiella poster	-165	230	152	-135	-230
Soliditet (%)	29	30	29	28	28
Kassalikviditet (%)	28	249	188	112	102
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	515	516	516	515	516
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 740	4 793	4 845	4 997	5 050
Lån/kvm totalyta (kr)	3 775	3 818	4 018	4 144	4 188
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	18	21	20	19	20
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	137	144	150	143	146
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	21	13	19	22	21
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	31	37	42	43	52

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 016 kvm bostäder och 515 kvm lokaler.

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 071 466	194 613	1 232 860	-1 346 385	230 444	4 382 998
Upplåtelse av bostadsrätt						0
Avsättning yttre underhållsfond 2020:			150 000	- 150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond 2019:			-149 771	149 771		0
Återföring uppskrivningsfond 2020:		-5 000		5 000		0
Disposition av föregående års resultat:				230 444	-230 444	0
Årets resultat:					-164 643	-164 643
Belopp vid årets utgång	4 071 466	189 613	1 233 089	-1 111 170	-164 643	4 218 355

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-966 170
Årets stadgenlig avsättning till yttre fond	-150 000
Återföring uppskrivningsfond	5 000
Årets resultat	-164 643
	-1 275 813
Behandlas så att lanspråktagande av yttre fond	-467 722
I ny räkning överföres	-808 091
	-1 275 813

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 986 663	1 973 788
Summa rörelseintäkter		1 986 663	1 973 788
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 707 365	-1 261 342
Övriga externa kostnader		-35 731	-59 156
Arvoden och personalkostnader	4	-37 305	-37 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 816	-291 816
Summa rörelsekostnader		-2 072 217	-1 650 234
Rörelseresultat		-85 554	323 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 385	-93 774
Summa finansiella poster		-79 089	-93 110
Resultat efter finansiella poster		-164 643	230 444
Resultat före skatt		-164 643	230 444
Årets resultat		-164 643	230 444

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 981 481	13 270 981
Inventarier, verktyg och installationer	6	51 743	54 059
Summa materiella anläggningstillgångar		13 033 224	13 325 040
Summa anläggningstillgångar		13 033 224	13 325 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 312	2 520
Övriga fordringar		42 952	30 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 545	21 460
Summa kortfristiga fordringar		89 809	54 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 480 627	1 147 913
Summa kassa och bank		1 480 627	1 147 913
Summa omsättningstillgångar		1 570 436	1 202 360
SUMMA TILLGÅNGAR		14 603 660	14 527 400

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		189 613	194 613
Yttre fond		1 233 089	1 232 860
Summa bundet eget kapital		5 494 168	5 498 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 111 170	-1 346 385
Årets resultat		-164 643	230 444
Summa fritt eget kapital		-1 275 813	-1 115 941
Summa eget kapital		4 218 355	4 382 998
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 732 280	4 717 150
Summa långfristiga skulder		4 732 280	4 717 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 823 490	4 944 960
Leverantörsskulder		398 675	174 598
Skatteskulder		64 138	32 146
Övriga skulder		151 142	50 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 580	225 222
Summa kortfristiga skulder		5 653 025	5 427 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 603 660	14 527 400

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade utnyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,9 %
Markanläggningar	2 %
Inventarier	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 038 048	1 041 861
Hyror, lokaler	899 680	912 596
Balkongfond	3 561	6 652
Övriga intäkter	45 374	12 679
	1 986 663	1 973 788

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	193 014	158 143
Reparationer	176 849	129 012
Planerat underhåll	467 721	149 771
Driftkostnader	511 446	488 117
Fastighetsförsäkring	41 256	40 704
Kabel-TV och bredband	67 223	96 207
Förvaltningskostnader	96 829	48 024
Fastighetsskatt	153 028	151 364
	1 707 366	1 261 342

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	7 305	7 920
Totala arvoden och sociala kostnader	37 305	37 920

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 659 738	12 659 738
Ingående uppskrivning byggnad	857 889	857 889
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 107 945	1 107 945
Ingående anskaffningsvärde mark	1 904 000	1 904 000
Ingående uppskrivning mark	548 486	548 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 078 058	17 078 058
Ingående avskrivningar	-3 807 077	-3 517 577
Årets avskrivningar	-289 500	-289 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 096 577	-3 807 077
Utgående redovisat värde	12 981 481	13 270 981
Taxeringsvärden byggnader	25 930 000	25 930 000
Taxeringsvärden mark	49 600 000	49 600 000
	75 530 000	75 530 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 271	253 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 271	253 271
Ingående avskrivningar	-199 211	-196 895
Årets avskrivningar	-2 316	-2 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 527	-199 211
Utgående redovisat värde	51 744	54 060

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,82	2024-07-28	4 838 620	4 944 960
SEB	0,60	2021-07-28	4 717 150	4 717 150
			9 555 770	9 662 110
Kortfristig del av långfristig skuld			106 340	106 340

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 532 tkr.
Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 9 024 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
	10 635 000	10 635 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter bokslutsdatum påbörjades arbetet med stambyte (avlopp och vvs) i fastigheten. Den 25:e februari 2021 hölls en extra föreningsstämma för att besluta om föreningen tilläts bekosta återställande av medlemmars våtutrymmen i samband med stambytet. En enig stämma biföll styrelsens förslag. I mars 2021 slöts avtal med Proplatt AB som huvudentreprenör för stambytet och därefter påbörjades stambytet med förväntat slutdatum om juli 2021. Projektet finansieras med egna medel samt banklån om ca 9 mkr. Under året väntas styrelsen ta beslut om en avgiftshöjning på cirka 10%.

Stockholm 2021 -

Mats Olofsson
Ordförande

Elisabeth Hamrén
Ledamot

Christina Helin
Ledamot

Petter Hjertstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mats Veiko Olofsson

Styrelseordförande

Serienummer: 19600920xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-05-09 09:14:04Z



CHRISTINA HELIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19470320xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-09 09:54:03Z



PETTER HJERTSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19790321xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2021-05-10 09:15:42Z



ELISABET HAMRÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19581105xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-10 09:24:56Z



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2021-05-10 09:31:32Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Timmermannen 1, org.nr. 716417-4836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 1 för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-11 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2021-05-10 09:31:05Z



Penneo dokumentnyckel: 74KV5-BIQXQ-E2PLC-DIL66-838O3-KAYGE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

