

Årsredovisning 2021

BRF Timmermannen 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Timmermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Magnus Runesson, ordförande
Sofia Grundsten, kassör
Elisabet Hamrén, Sekreterare
Christina Helin
Anton Ericson

Suppleant

Petter Hjertstedt

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 2021-06-11.

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 i fastigheten med en total yta om 391 kvm och 7 förråd med en totalyta om 143 kvm.

Byggår:	1904-1906
Byggherre:	O W Carlsson
Arkitekt:	V Bodin och B Almquist
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 stålbalkar. Övriga bjälklag av trä.
Yttertak:	Takkonstruktion av trä belagd med målad plåt.
Gård:	Gårdsbeläggning av stenläggning.
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:	VVS och el, kall och varmvatten och avlopp stambytt 2021.

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.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året genomfördes stambyte i fastigheten enligt plan. DWOQ Project Management AB (ett systembolag 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. 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 medlemmarnas våtutrymmen i samband med stambytet. En enig stämma biföll styrelsens förslag.

I mars 2021 påbörjades stambytet och samtliga lägenheter var färdiga med stambytet under juli, enligt tidsplanen. Själva bytet av stammar och ombyggnad av badrum färdigställdes i husets våtutrymmen under juli månad 2021. OVKn (obligatorisk ventilations kontroll) är också en del av stambytet och detta

arbetet har pågått under höst och vinter 2021/22. En sotningsfirma har utfört flödesmätningar och dammsugit kanaler. En rapport med förslag på åtgärder har skickats över till DWOQ projekt management och Proplatt som ska åtgärda anmärkningarna inför OVKn.

Ombyggnationer och större reparationer

- 2005 Fasad, entrépartier samt butiksnickerier 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 installation av ny armatur i källaren.
- 2017 Installerat ny fjärrvärmecentral.
- 2018 Portar, entrépartier samt butiksnickerier mot gatan målades. Bygge av cykel- och barnvagnsskydd på innergården.
- 2019 Förstudie för stambyte genomförd. Rensning av ventilation/frånluftssystem.
Energiutredning genomförd.
- 2021 Stambyte genomfört i hela fastigheten.

Framtida Underhållsplaner

Reparation eller byte av tak planeras för 2023.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Medlemsinformation

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 32 bostadslägenheter har under året 5 överlåtit.

Föreningen hade vid årsskiftet 45 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Årsavgifterna har höjts med 15 % för 2022 som följd till stambytet, och den ökade belåning detta medförde.

Hysesintäkterna på lokalerna bedöms ligga i nivå med marknadshyran för motsvarande lokaler i närområdet.

Förändring av likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	1 480 627	1 147 913
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 939 395	1 986 663
Finansiella intäkter	753	296
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	12 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	347 243
	14 440 148	2 334 202
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 408 117	1 780 401
Finansiella kostnader	387 423	79 385
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	11 796 185	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 079	35 362
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	79 755	106 340
Minskning av kortfristiga skulder	318 497	0
	14 003 056	2 001 488
Likvida medel vid årets slut	1 917 719	1 480 627
Årets förändring av likvida medel	437 092	332 714

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 939	1 987	1 974	1 916	1 895
Resultat efter finansiella poster	-162	-165	230	152	-135
Soliditet (%)	15	29	30	29	28
Kassalikviditet (%)	15	28	249	188	112
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	515	515	516	516	515
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 901	4 740	4 793	4 845	4 997
Lån/kvm totalyta (kr)	8 683	3 775	3 818	4 018	4 144
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	27	18	21	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	149	137	144	150	143
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	21	13	19	22
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	67	31	37	42	43

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	189 613	1 233 089	-1 111 170	-164 643	4 218 355
Upplåtelse av bostadsrätt						0
Avsättning yttre underhållsfond 2021:			150 000	-150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond 2020:			-467 722	467 722		0
Återföring uppskrivningsfond 2021:		-5000		5000		0
Disposition av föregående års resultat:				-164 643	-164 643	0
Årets resultat:					-162 265	-162 265
Belopp vid årets utgång	4 071 466	184 613	915 367	-953 091	-162 265	4 056 089

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-808 091
Årets stadgenlig avsättning till yttre fond	-150 000
Återföring uppskrivningsfond	5 000
Årets resultat	-162 265
	-1 115 356
Behandlas så att I ny räkning överföres	-1 115 356

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 939 395	1 986 663
Summa rörelseintäkter		1 939 395	1 986 663
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 317 709	-1 707 365
Övriga externa kostnader		-52 043	-35 731
Arvoden och personalkostnader	4	-38 365	-37 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 873	-291 816
Summa rörelsekostnader		-1 714 990	-2 072 217
Rörelseresultat		224 405	-85 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		753	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 423	-79 385
Summa finansiella poster		-386 670	-79 089
Resultat efter finansiella poster		-162 265	-164 643
Resultat före skatt		-162 265	-164 643
Årets resultat		-162 265	-164 643

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 522 536	12 981 481
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	51 743
Summa materiella anläggningstillgångar		24 522 536	13 033 224
Summa anläggningstillgångar		24 522 536	13 033 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 998	2 312
Övriga fordringar		9 159	42 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 731	44 545
Summa kortfristiga fordringar		102 888	89 809
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 917 719	1 480 627
Summa kassa och bank		1 917 719	1 480 627
Summa omsättningstillgångar		2 020 607	1 570 436
SUMMA TILLGÅNGAR		26 543 143	14 603 660

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		184 613	189 613
Yttre fond		915 367	1 233 089
Summa bundet eget kapital		5 171 446	5 494 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-953 091	-1 111 170
Årets resultat		-162 265	-164 643
Summa fritt eget kapital		-1 115 356	-1 275 813
Summa eget kapital		4 056 090	4 218 355
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 396 261	4 732 280
Summa långfristiga skulder		9 396 261	4 732 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 579 755	4 823 490
Leverantörsskulder		210 761	398 675
Skatteskulder		34 175	64 138
Övriga skulder		37 235	151 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 866	215 580
Summa kortfristiga skulder		13 090 792	5 653 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 543 143	14 603 660

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprätts för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Poster i ingående balansräkningarna, som påverkas av förändringar i K3-regelverket, har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-120 år. Det betyder att avskrivningens kostnadspåverkan på resultatet är större år 2021 än år 2020.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
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

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 038 048	1 038 048
Hyror, lokaler	885 336	899 680
Balkongfond	5 940	3 561
Reduktion årsavgifter	-8 941	0
Övriga intäkter	19 012	45 374
	1 939 395	1 986 663

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	204 429	193 014
Reparationer	127 868	176 849
Planerat underhåll	0	467 721
El	67 795	46 199
Värme	377 843	347 091
Vatten och avlopp	57 909	54 101
Sophämtning/renhållning	79 341	64 055
Fastighetsförsäkring	42 622	41 256
Kabel-TV och bredband	81 531	67 223
Förvaltningskostnader	183 809	96 829
Fastighetsskatt	153 988	153 028
Rättelse tidigare år	-59 426	0
	1 317 709	1 707 366

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 365	7 305
	38 365	37 305

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 876 501	12 659 738
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 107 945	1 107 945
Ingående anskaffningsvärde mark	1 904 000	1 904 000
Årets inköp/investeringar	11 796 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 684 631	15 671 683
Ingående avskrivningar	-4 096 577	-3 807 077
Omklassificering till byggnad	-201 527	0
Justering ackumulerade avskrivningar 2020 till inventarier	0	0
Årets avskrivningar	-306 875	-289 500
Årets utrantering	824 051	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 780 928	-4 096 577
Ingående uppskrivning byggnad	189 613	857 889
Ingående uppskrivning mark	0	548 486
Omklassificering byggnad	253 271	0
Årets utrantering	-824 051	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-381 167	1 406 375
Utgående redovisat värde	24 522 536	12 981 481
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 271	253 271
Omklassificering till byggnad	-253 271	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	253 271
Ingående avskrivningar	-201 527	-199 211
Omklassificering till byggnad	201 527	0
Årets avskrivningar	0	-2 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-201 527
Utgående redovisat värde	0	51 744

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
SEB	0,82	2024-07-28	4 758 865	4 838 620
SEB	0,73	2023-10-28	4 717 150	4 717 150
SEB	0,66	2022-04-28	5 000 000	0
SEB	0,60	2022-07-28	7 500 000	0
			21 976 015	9 555 770
Kortfristig del av långfristig skuld			79 755	106 340

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 399 tkr.

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 21 577 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 030 000	10 635 000
	22 030 000	10 635 000

Stockholm 2022-

Magnus Runesson
Ordförande

Elisabeth Hamrén
Ledamot

Christina Helin
Ledamot

Anton Ericson
Ledamot

Sofia Grundsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

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."

CHRISTINA HELIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19470320xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-20 13:50:26 UTC



SOFIA GRUNDSTEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920325xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2022-05-24 15:03:23 UTC



ELISABET HAMRÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19581105xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2022-05-24 15:39:03 UTC



Ulf Magnus Runesson

Styrelseordförande

Serienummer: 19630820xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2022-05-24 20:23:07 UTC



ANTON ERICSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19850624xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-05-26 15:28:02 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-26 15:31:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5VTZZ-55KP2-EZDB7-MPE3S-GC2HA-GPMGB

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 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 / 2022

.....
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: 213.88.xxx.xxx

2022-05-26 15:29:56 UTC



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 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>