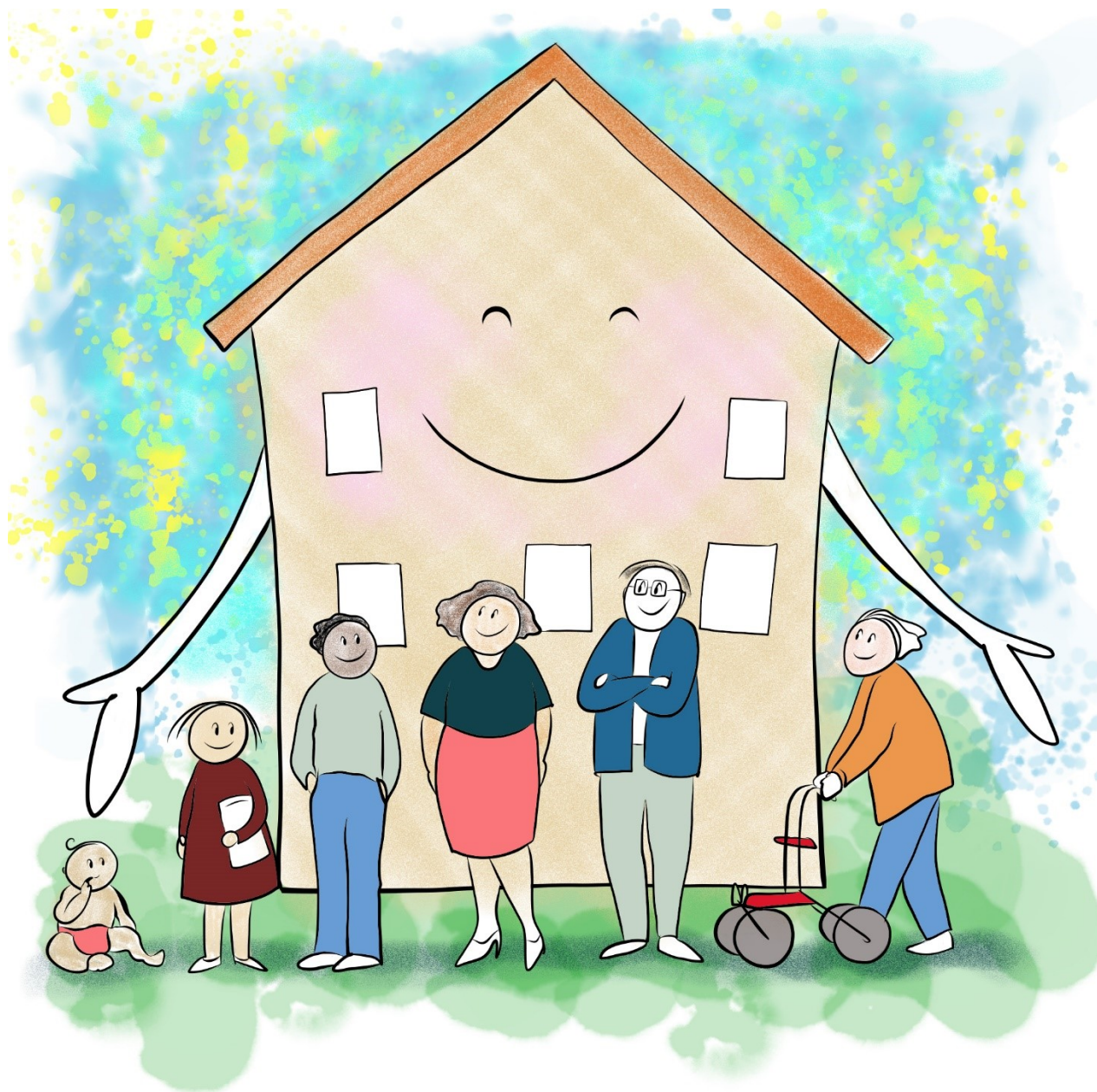


Årsredovisning 2022

BRF Timmermannen 1



Innehållsförteckning

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	

Styrelsen för BRF Timmermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Elisabet Hamrén, Sekreterare, kassör fr o m mars
Angelina Sten
Helena Nylén

Suppleant

Sofia Grundsten, kassör t o m februari

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 2022-06-15.

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 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 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 104 400 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 34 400 000 kr.

Av byggnadens taxeringsvärde belöper 29 000 000 kr på bostäder och 5 400 000 kr på lokaler.
Av markens taxeringsvärde belöper 63 000 000 kr på bostäder och 7 000 000 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

I stambytet som ägde rum under 2021 ingick även att genomföra en godkänd OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Det innebär flödesmätning, rensning av kanaler vilket innebar att fläktar över Östgötagatan 45 och Åsögatan 130 behövde bytas. Fläktbytet genomfördes men därefter har en del problem med höga vinande ventilationsljud samt störande vibrationer från de nya fläktarna förorsakad en del problem. Under 2022 lyftes därför den nya fläkten på taket över Östgötagatan 45 upp på gummipackningar för att isolera den från byggnadsstommen vilket tog bort det mesta av problemet.

Under början av år 2023 har upphandling av projektledare inför takbytet genomförts.

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 Balkonger uppfördes i anslutning till 3 av föreningens lägenheter.
Radonmätning i 8 lägenheter och 2 lokaler uppmättes.
Elektroniska dörröppnare till samtliga portar installerade.
- 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 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 32 bostadslägenheter har under året 9 överlåtits.

Föreningen hade vid årsskiftet 45 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi men årsavgiften har under en längre tid varit för låg. Avgifterna höjdes därför med 5 % för 2023. Styrelsens plan är att under några år framöver successivt höja avgifterna med ca 5% varje år för att uppnå amorteringsbehovet i syfte att ligga i fas med kostnaderna för åtgärderna enligt underhållsplanen och därmed få en långsiktig ekonomi i balans. Därtill har de löpande kostnaderna, främst för el, fjärrvärme och räntor, ökat p g a den allmänna kraftiga inflationen.

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

Förändring av likvida medel

	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 917 719	1 480 627
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 253 030	1 939 395
Finansiella intäkter	351	753
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	12 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	573 675	0
	2 827 056	14 440 148
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 517 632	1 408 117
Finansiella kostnader	265 198	387 423
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	145 200	11 796 185
Ökning av kortfristiga fordringar	101 992	13 079
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	256 340	79 755
Minskning av kortfristiga skulder	0	318 497
	2 286 362	14 003 056
Likvida medel vid årets slut	2 458 413	1 917 719
Årets förändring av likvida medel	540 694	437 092

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 253	1 939	1 987	1 974	1 916
Resultat efter finansiella poster	-33	-162	-165	230	152
Soliditet (%)	15	15	29	30	29
Kassalikviditet (%)	20	15	28	249	188
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	592	515	515	516	516
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 774	10 901	4 740	4 793	4 845
Lån/kvm totalyta (kr)	8 581	8 683	3 775	3 818	4 018
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	32	27	18	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	147	149	137	144	150
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	25	23	21	13	19
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	105	67	31	37	42

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	184 613	915 367	-953 091	-162 265	4 056 089
Upplåtelse av bostadsrätt						0
Avsättning yttre underhållsfond			150 000	-150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond						0
Återföring uppskrivningsfond 2021:		-5000		5000		0
Disposition av föregående års resultat:				-162 265	-162 265	0
Årets resultat:					-32 925	-32 925
Belopp vid årets utgång	4 071 466	179 613	1 065 367	-1 260 356	-32 925	4 023 164

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-1 115 356
Årets stadgenlig avsättning till yttre fond	-150 000
Återföring uppskrivningsfond	5 000
Årets resultat	-32 925
	-1 293 281

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-1 293 281

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 253 030	1 939 395
Summa rörelseintäkter		2 253 030	1 939 395
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 418 993	-1 317 709
Övriga externa kostnader		-60 062	-52 043
Arvoden och personalkostnader	4	-38 577	-38 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 476	-306 873
Summa rörelsekostnader		-2 021 108	-1 714 990
Rörelseresultat		231 922	224 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 198	-387 423
Summa finansiella poster		-264 847	-386 670
Resultat efter finansiella poster		-32 925	-162 265
Resultat före skatt		-32 925	-162 265
Årets resultat		-32 925	-162 265

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 164 257	24 522 536
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 164 257	24 522 536
Summa anläggningstillgångar		24 164 257	24 522 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118 404	45 998
Övriga fordringar		42 333	9 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 144	47 731
Summa kortfristiga fordringar		204 881	102 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 458 414	1 917 719
Summa kassa och bank		2 458 414	1 917 719
Summa omsättningstillgångar		2 663 295	2 020 607
SUMMA TILLGÅNGAR		26 827 552	26 543 143

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		179 613	184 613
Yttre fond		1 065 367	915 367
Summa bundet eget kapital		5 316 446	5 171 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 260 357	-953 091
Årets resultat		-32 925	-162 265
Summa fritt eget kapital		-1 293 282	-1 115 356
Summa eget kapital		4 023 164	4 056 090
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 396 185	9 396 261
Summa långfristiga skulder		9 396 185	9 396 261
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 323 490	12 579 755
Leverantörsskulder		208 014	210 761
Skatteskulder		18 311	34 175
Övriga skulder		354 329	37 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		504 059	228 866
Summa kortfristiga skulder		13 408 203	13 090 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 827 552	26 543 143

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)

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

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 193 796	1 038 048
Hyror, lokaler	1 033 185	885 336
Balkongfond	5 760	5 940
Reduktion årsavgifter	960	-8 941
Övriga intäkter	19 330	19 012
	2 253 031	1 939 395

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	204 564	204 429
Reparationer	108 966	127 868
Planerat underhåll	44 279	0
El	80 906	67 795
Värme	372 209	377 843
Vatten och avlopp	62 944	57 909
Sophämtning/renhållning	99 499	79 341
Fastighetsförsäkring	44 505	42 622
Kabel-TV och bredband	82 210	81 531
Förvaltningskostnader	146 304	183 809
Fastighetsskatt	172 608	153 988
Rättelse tidigare år	0	-59 426
	1 418 994	1 317 709

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 577	8 365
	38 577	38 365

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	25 101 904	13 876 501
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 107 945	1 107 945
Ingående anskaffningsvärde mark	1 904 000	1 904 000
Årets inköp/investeringar	145 200	11 796 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 259 049	28 684 631
Ingående avskrivningar	-3 780 928	-4 096 577
Omklassificering till byggnad	0	-201 527
Årets uppskrivning byggnad	189 613	0
Årets avskrivningar	-503 476	-306 875
Årets utrangering	0	824 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 094 791	-3 780 928
Ingående uppskrivning byggnad	0	189 613
Omklassificering byggnad	0	253 271
Årets utrangering	0	-824 051
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	-381 167
Utgående redovisat värde	24 164 258	24 522 536
Taxeringsvärden byggnader	34 400 000	25 930 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	49 600 000
	104 400 000	75 530 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	253 271
Omklassificering till byggnad	0	-253 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-201 527
Omklassificering till byggnad	0	201 527
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
SEB	0,82	2024-07-28	4 652 525	4 758 865
SEB	0,73	2023-10-28	4 717 150	4 717 150
SEB	4,47	2025-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,30	2023-07-28	7 350 000	7 500 000
			21 719 675	21 976 015
Kortfristig del av långfristig skuld			256 340	106 340

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 282 tkr.

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 20 438 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 030 000	22 030 000
	22 030 000	22 030 000

Stockholm 2023-

Magnus Runesson
Ordförande

Elisabet Hamrén
Ledamot

Helena Nylén
Ledamot

Angelina Sten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

ANGELINA STEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19921018xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2023-05-24 14:08:52 UTC



HELENA NYLÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19661020xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2023-05-26 16:41:57 UTC



Ulf Magnus Runesson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19630820xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-05-28 18:28:36 UTC



ELISABET HAMRÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19581105xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2023-05-29 08:19:13 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-29 09:02:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: S0DNE-KONUUD-ZPWMT-F55EE-6EV2Y-F6LC1

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/validator>

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 2022 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 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 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

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 (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-29 08:59:57 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/validator>