



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-28.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Konrad 10 som byggdes år 1998. På fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Timmermansgatan 6 och 8.

Föreningens 60 bostäder fördelar sig enligt följande:

45 lgh. 1 r o k 1 336,1 m²

15 lgh. 2 r o k 692,6 m²

Lägenhetsyta: 2 028,7 m²

Inom föreningen finns 14 st p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-18.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötsel och lokalvård har under året skötts av Västerås Service & anläggning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Underhåll och investeringar: En del målningsarbeten är utförda. En stor kostnad varje år går till lagningar efter vandalisering.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 192 000 kronor.

Under de närmaste 5 åren blir det uppfräschning av innergården och vissa målade ytor, Underhåll av trapphus samt tvättstugan.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 008 733 kr. Under året har föreningen amorterat 374 524 kr.


R.O.
A.S.



Under 2019 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2020. Årsavgifterna uppgår efter detta till kronor 960 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2020-09-01, ränta 1,45 %. Ekonomin är god och man planerar för oförändrade avgifter de närmaste åren.

Föreningsinformation: HSB uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Infoblad har utgått 4 gånger under året till medlemmarna samt löpande information via FB gruppen, ytterligare information har satts upp i trapphuset. Delar av styrelsen har deltagit på fastighetsmässan samt HSBs årsstämma. Föreningen har en egen e-post adress:
brf.timmermannen@gmail.com

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 68 (73) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rami Oinas	ordförande
Rosemari Christiansen	vice ordförande, sekreterare
Anes Sabic	ledamot
Nicklas Blomgren	ledamot
Jan-Erik Lauding	ledamot
Shawn Samuelsson	ledamot
Gabriel Özer	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Erik Lauding, Rosemari Christiansen och Nicklas Blomgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rosemari Christiansen, Rami Oinas, Shawn Samuelsson, Anes Sabic två i förening.

Vicevärd har varit Rami Oinas.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit vakant.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Rosemari Christiansen och Nicklas Blomgren som suppleant.


R.O.
A.S.



FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 084	2 063	2 079	2 216	2 422
Resultat efter finansiella poster tkr	213	153	122	261	424
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	44%	43%	42%	41%	40%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	960	960	960	1 036	1 125
Bankskuld kr/m ²	7 398	7 583	7 789	8 003	8 216
Räntekostnader kr/m ²	96	115	132	177	204
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	47%	49%	50%	62%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	95	80	80	81	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avg.	Insatser	UH Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 160 109	-44 540	153 195
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				153 195	-153 195
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-4 378	4 378	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			192 000	-192 000	
Årets resultat					213 485
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 347 731	-78 967	213 485

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	108 655
Disposition ur UH-fond	4 378
Avsatt till UH-fond	- 192 000
Årets resultat	<u>213 485</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	134 518

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 134 518

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 347 731 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 25 863 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 084 328	2 062 928
Summa rörelseintäkter		2 084 328	2 062 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 246 781	-1 280 602
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 515	-40 535
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 923	-93 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 245	-261 245
Summa rörelsekostnader		-1 675 465	-1 675 846
Rörelseresultat		408 863	387 082
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-195 378	-233 887
Summa finansiella poster		-195 378	-233 887
Årets resultat		213 485	153 195


R.O.
A.S.



HSB brf Timmermannen i Västerås


Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 047 365	25 308 610
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 047 365</u>	<u>25 308 610</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 047 865</u>	<u>25 309 110</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	2 408	-2 294
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 482 813	2 401 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 505	92 352
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 596 726</u>	<u>2 491 673</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>2 596 726</u>	<u>2 491 673</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 644 591</u>	<u>27 800 783</u>


R.O.
A.S.



HSB brf Timmermannen i Västerås


Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll	1 347 731	1 160 109
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 104 531</u>	<u>11 916 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-78 967	-44 540
Årets resultat	213 485	153 195
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>134 518</u>	<u>108 655</u>
Summa eget kapital	12 239 049	12 025 564
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 309 794	15 008 733
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>11 309 794</u>	<u>15 008 733</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 698 939	374 524
Leverantörsskulder	88 717	112 202
Skatteskuld	2 078	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 33 313	1 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 272 701	278 503
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 095 748</u>	<u>766 486</u>
Summa skulder	<u>15 405 542</u>	<u>15 775 219</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 644 591	27 800 783


R.O.
A.S.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	213 485	153 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 245	261 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>474 730</u>	<u>414 440</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 673	46 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 847	26 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>452 904</u>	<u>487 540</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-374 524	-418 582
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-374 524</u>	<u>-418 582</u>
Årets kassaflöde	78 380	68 958
Likvida medel vid årets början	2 398 206	2 329 247
Likvida medel vid årets slut	2 476 586	2 398 206

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.


R.O.
A.S.



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och FSNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en rak plan på 70 år.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 80 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,1
Markanläggningar	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut


Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.


Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.


R.O.
A.S.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**


Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 946 808	1 946 808
Hyror, p-platser	36 523	36 683
Övriga avgifter, el	81 554	80 007
Övriga intäkter	20 587	1 673
Bruttoomsättning	<u>2 085 472</u>	<u>2 065 171</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-521	-60
Hyesbortfall	-623	-2 183
	2 084 328	2 062 928
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	141 573	163 975
Reparationer	25 098	78 405
El	193 574	146 193
Uppvärmning	315 555	313 875
Vatten	74 487	76 156
Sophämtning	115 529	106 951
Övriga avgifter	144 789	141 697
Förvaltningskostnader	112 706	92 600
Fastighetsavgift	82 620	80 220
Övriga driftskostnader	36 472	37 821
Planerat underhåll	4 378	52 710
	1 246 781	1 280 602
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 635	878
Juridiska avgifter	2 390	4 358
Förluster på hyres- och kundfordringar	436	0
Revisionskostnad	9 575	12 237
Medlems- och styrelseaktiviteter	11 780	2 811
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader	1 700	1 251
	48 515	40 535
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 757	45 504
Vicevärdsarvode	5 989	14 366
Övriga arvoden	8 495	0
Löner och andra ersättningar	26 250	11 250
Sociala kostnader	28 432	22 345
	118 923	93 465
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	256 681	256 681
Markanläggningar	4 564	4 564
	261 245	261 245
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 048	232 940
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	180
Övriga finansiella kostnader	330	767
	195 378	233 887


R.O.
A.S.



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	23 592 447	23 592 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 592 447	23 592 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 341 355	-4 084 674
Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
Utgående avskrivningar	-4 598 036	-4 341 355
Bokfört värde	18 994 411	19 251 092
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 034 700	6 034 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 034 700	6 034 700
Bokfört värde	6 034 700	6 034 700
Summa byggnader och mark	25 029 111	25 285 792
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 638	45 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 638	45 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 820	-18 256
Årets avskrivningar	-4 564	-4 564
Utgående avskrivningar	-27 384	-22 820
Bokfört värde	18 254	22 818
Summa byggnader, mark och markanläggning	25 047 365	25 308 610
Taxeringsvärde för Konrad 10 i Västerås. Värdeår 1998.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 800 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	20 800 000	21 000 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	11 400 000
Mark - lokaler	12 800 000	11 400 000
Taxeringsvärde totalt	33 600 000	32 400 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500


R.O.
A.S.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 408	2 871
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-5 165
	2 408	-2 294

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	847	525
Skattefordran	0	322
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 476 586	2 398 206
Övriga fordringar	5 380	2 562
	2 482 813	2 401 615

Not 12 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlemsinsatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 160 109	-44 540	153 195
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				153 195	-153 195
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-4 378	4 378	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			192 000	-192 000	
Årets resultat					213 485
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 347 731	-78 967	213 485

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	754294	1,45%	2020-09-01	3 422 915	98 500
Stadshypotek AB	815561	1,04%	2021-09-01	3 223 100	0
Stadshypotek AB	845342	1,41%	2022-03-30	3 416 055	102 740
Stadshypotek AB	930522	1,12%	2022-09-01	3 493 763	39 684
Stadshypotek AB	986662	1,00%	2024-06-30	1 452 900	133 600
				15 008 733	374 524

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**11 309 794**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

13 136 113

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

26 256 000

26 256 000

varav frigjorda

2 496 000

2 496 000

Summa ställda säkerheter**23 760 000****23 760 000****Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	374 524	374 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års läneomsättning)	3 324 415	0
	3 698 939	374 524

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	17 044	0
Källskatt	16 269	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 257
	33 313	1 257

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	199 652	154 279
Upplupna räntekostnader	4 511	6 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 538	117 734
	272 701	278 503

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.


R.O.
A.S.



HSB brf Timmermannen i Västerås


Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-06-08


Anes Sabic


Gabriel Ozer


Jan-Erik Lauding


Nicklas Blomgren


Rami Oinas


Rosemari Christiansen


Schawn Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-29


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Timmermannen i Västerås, org.nr. 769602-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen i Västerås för år 2019.

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 2019 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 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 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 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. Risker 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 HSB Brf Timmermannen i Västerås för år 2019 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 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 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 29/6 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Timmermannen i Västerås



236
KR/KVM
SPARANDE



7398
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



288
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



960
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

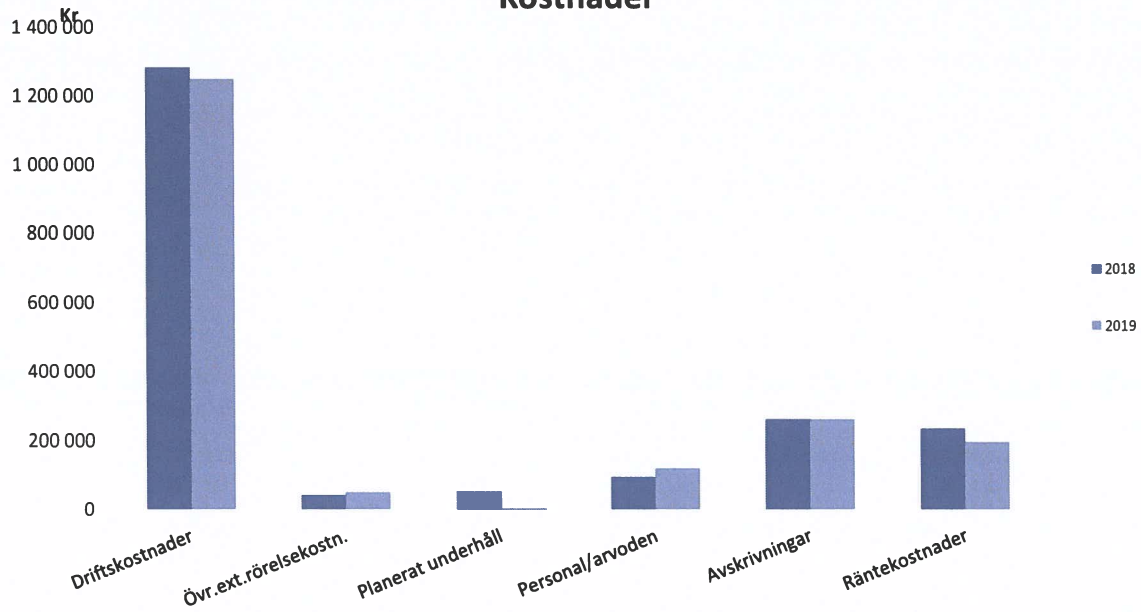
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 236 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 7398 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 288 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 960 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Timmermannen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

