



**HSB Brf Timotejen
i Norsborg**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Timotejen i Norsborg

Org.nr. 716416-4167

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-12-07

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25 i Botkyrka i kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1974. Nuvarande tomträttsavtal löper till kvartal 3 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
448	lägenheter (bostadsrätt)	27 800
16	lokaler/förråd	104,5
293	P-platser	
40	garage	

Föreningsstämma

Föreningen har haft två ordinarie föreningsstämmor, 2020-06-28 samt 2020-08-17. På stämmorna deltog 13 respektive 27 röstberättigade medlemmar. Den första blev ajournerad med anledning av Covid-19. Föreningen hade vid årets slut 449 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Dagmar Sandberg
Jakob Abraham
Suzan Zengin
Marianne Latti

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot



Bosse Sjölin	ledamot (avgått)
Gaby Khalaf	suppleant (upplyft till ledamot)
Tytti Annikki Pajukoski	suppleant (avgått)
Timmy Hansen	suppleant
Annika Klasson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Gaby Khalaf, Tytti Annikki Pajukoski samt Timmy Hansen. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jakob Abraham, Suzan Zengin och Timmy Hansen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Jan-Olof Rasmussen, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Seydi Tas som ordförande, samt Johan Björklund.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Dagmar Sandberg, Jakob Abraham och Suzan Zengin med Gaby Khalaf och Marianne Latti som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Petri Myllärinen och Sugirtha Rajasegaram. Båda två har avgått under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget samt COM Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar
HSD	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ventilation och undercentraler
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter.
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.

dx

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Garage
- Avbärräckan parkeringsplatser
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och förvaltaren under året. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet. Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 1000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Garage, fönsterbyte	22 400 tkr
2022	-	0 tkr
2023	-	0 tkr
2024	-	0 tkr
2025	Stambyte	120 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 793 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 963 706 kr. Under året har föreningen amorterat 1 221 816 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 71 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ränteläget för våra lån är under luppen, styrelsen har kontinuerliga samtal med HSB Södertörns ekonom om e.v.t. behov om vilka tidpunkter räntan ska bindas.

Aktiviteter

Inga aktiviteter har skett under året pga. Covid-19.

Medlemsinformation

Under året har 47 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 546.

no

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	852	864	837	821	808
Resultat efter finansiella poster, tkr	557	1 035	-302	1 237	-2 235
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	791	776	764	748	734
Vatten/m ² totalyta, kr	47	42	40	37	38
Elektricitet/m ² totalyta, kr	96	104	86	73	72
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	84	97	116	122	120
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	41	43	43	46	61
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 081	3 124	3 171	2 632	2 669
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	15 167	13 916	14 343	14 008	14 598
Soliditet %	18,4	17,9	16,9	18,4	18,7
Sparande kr/m ²	141	151	161	162	71
Räntekänslighet	4	4	4	4	4

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	371 100	1 802 000	13 916 034	3 571 687	1 035 462	20 696 282
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 206 650	-1 206 650		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-374 383	374 383		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 035 462	-1 035 462	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			1 001 000	-1 001 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-581 987	581 987		
Årets resultat 2020					556 595	
Belopp vid årets slut	371 100	1 802 000	15 167 313	3 355 869	556 595	21 252 877

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

ny

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 774 882
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 001 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	581 987
Årets resultat	556 595
Summa till stämmans förfogande	3 912 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 912 464
-------------------------	-----------

20

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		23 763 294	24 113 940
Summa rörelseintäkter			23 763 294	24 113 940
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-17 431 631	-17 217 432
Ovriga externa kostnader	Not 4		-605 380	-701 394
Underhåll enligt plan	Not 5		-581 987	-374 383
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-675 180	-788 830
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-2 809 746	-2 792 883
Ovriga rörelsekostnader	Not 8		-700	-2 291
Summa rörelsekostnader			-22 104 624	-21 877 213
Rörelseresultat			1 658 670	2 236 727
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			32 003	3 174
Räntekostnader och liknande resultatposter			-1 133 718	-1 204 395
Övriga finansiella poster	Not 9		-360	-45
Summa finansiella poster			-1 102 075	-1 201 266
Årets resultat			556 595	1 035 462

2/10

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10, 17	101 060 777	103 819 363
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 190 920	0
Inventarier och installationer	Not 12	152 158	124 130
Summa materiella anläggningstillgångar		105 403 855	103 943 492

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar

105 405 855	103 945 492
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		377 943	468 416
Avräkningskonto HSB		7 840 916	4 876 745
Övriga kortfristiga fordringar		122 267	132 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 918 107	1 879 958
Summa kortfristiga fordringar		10 259 233	7 357 206

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Bank

Bank	Not 16	2 764	2 764
Summa kassa och bank		2 764	2 764

Summa omsättningstillgångar

10 261 996	11 359 969
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

115 667 852	115 305 461
--------------------	--------------------

720

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	371 100	371 100
Upplåtelseavgifter	1 802 000	1 802 000
Fond för yttre underhåll	15 167 313	13 916 034
Summa bundet eget kapital	17 340 413	16 089 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 355 869	3 571 687
Årets resultat	556 595	1 035 462
Summa fritt eget kapital	3 912 464	4 607 148

Summa eget kapital

21 252 877	20 696 282
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 603 570	76 204 522
Summa långfristiga skulder		55 603 570	76 204 522

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	30 360 136	10 981 000
Medlemmarnas inre fond		1 515 452	1 584 120
Leverantörsskulder		3 723 269	2 279 983
Aktuell skatteskuld	Not 18	91 548	60 529
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	251 854	238 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 869 146	3 260 809
Summa kortfristiga skulder		38 811 405	18 404 657

Summa skulder

94 414 975	94 609 179
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

115 667 852	115 305 461
--------------------	--------------------

1720

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 3-73 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 25 791 415 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

130

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	21 991 728	21 560 760
	Hysesintäkt garage och bilplatser	561 250	558 650
	Hysesintäkt övrigt	42 605	54 900
	Årsavgift konsumtionsavgift el	946 739	1 315 665
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	-2 600	2 400
	Ovriga intäkter i verksamheten	41 890	124 780
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 316	40 551
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	71 811	75 154
	Ovriga fakturerade kostnader	16 050	15 650
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	80 505	365 430
		23 763 294	24 113 940

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 235 405	-799 436
	El	-2 666 276	-2 912 137
	Uppvärmning	-2 342 139	-2 714 150
	Tomträttsavgäld	-1 045 750	-1 046 250
	Vatten	-1 318 177	-1 168 679
	Renhållning	-812 713	-711 708
	Bevakningskostnader	-388 142	-245 570
	TV, bredband, iptelefoni	-846 038	-845 968
	Obligatoriska besiktningar	-3 794	0
	Serviceavtal	-409 939	-364 779
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 165	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 191 434	-3 137 718
	Förvaltningskostnader	-1 752 094	-1 708 376
	Försäkringar	-516 273	-483 396
	Fastighetsskatt	-664 703	-641 406
	Ovriga driftskostnader	-203 589	-437 857
		-17 431 631	-17 217 432

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 500	-24 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-84 813	-70 568
	Föreningsverksamhet	-764	-17 742
	Kontorsutrustning och -material	-20 708	-26 392
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-75 277	-72 265
	Konsulter	0	-61 548
	Förbrukningsinventarier	-113 599	-100 264
	Medlemsavgifter HSB	-226 030	-226 030
	Stämma och styrelse	-37 372	-49 755
	Arrende, hyra, leasing	-22 317	-52 830
		-605 380	-701 394

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-42 716	-52 898
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-38 023
	Underhåll installationer	-67 135	-181 967
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-42 637
	Underhåll tak	0	-32 000
	Underhåll mark och utemiljö	-7 730	-17 024
	Underhåll garage och bilplatser	-464 406	0
	Underhåll övrigt	0	-9 834
		-581 987	-374 383

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-377 589	-408 679
	Ovriga arvoden	-145 350	-206 350
	Ovriga personalkostnader	-992	0
	Revisionsarvode	-27 900	-27 300
	Sociala avgifter	-123 349	-143 376
	Utbildning	0	-3 125
		-675 180	-788 830

bx

Not 7 Avskrivningar			
Byggnader	-2 404 396	-2 404 396	
Markanläggningar	-340 253	-326 316	
Inventarier	-65 097	-62 171	
	<u>-2 809 746</u>	<u>-2 792 883</u>	

Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Bolagsverket samt Bankkostnader	-700	-2 291	
	<u>-700</u>	<u>-2 291</u>	

Not 9 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	-360	-45	
	<u>-360</u>	<u>-45</u>	

no

Not 10, Byggnader		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		131 954 366	111 297 256		
Omklassificering från inventarier installationer		0	19 970 820		
Årets investering byggnader		0	686 290		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		6 967 068	6 967 068		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		138 921 434	138 921 434		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-31 811 990	-28 581 219		
Omklassificering från inventarier installationer		0	-826 375		
Årets avskrivningar byggnader		-2 404 396	-2 404 397		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-3 290 082	-2 963 766		
Omklassificering från inventarier installationer		-13 937	0		
Årets avskrivningar markanläggningar		-340 253	-326 316		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-37 860 657	-35 102 072		
Utgående bokfört värde		101 060 777	103 819 362		
Bokförda värden byggnader		97 737 981	100 142 376		
Bokförda värden markanläggningar		3 322 796	3 676 986		
Fastighetsbeteckning:		Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	203 000 000	61 800 000	264 800 000	264 800 000
Lokaler	1975	1 887 000	564 000	2 451 000	2 451 000
		204 887 000	62 364 000	267 251 000	267 251 000
Not 11 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering		4 190 920		0	
Utgående värde pågående nyanläggningar		4 190 920		0	
Not 12 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		410 254		20 274 449	
Årets investeringar		93 126		106 625	
Omklassificering till byggnader		-13 937		-19 970 820	
Utgående anskaffningsvärden		489 443		410 254	
Ingående avskrivningar		-286 124		-1 050 329	
Årets avskrivningar		-65 097		-663 990	
Omklassificering till byggnader		13 937		826 375	
Utgående avskrivningar		-337 285		-286 124	
Utgående bokfört värde		152 158		124 130	
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		2 000		2 000	
		2 000		2 000	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald kabel-TV och bredband		0		210 500	
Förutbetald administration		0		426 922	
Förutbetald fastighetsskötsel		0		567 193	
Upplupna ränteintäkter		0		2 222	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 918 107		673 121	
		1 918 107		1 879 958	

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 12 mån	0	4 000 000
	<u>0</u>	<u>4 000 000</u>

Not 16 Bank

Swedbank	2 764	2 764
	<u>2 764</u>	<u>2 764</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,63%	2022-03-21	2 240 381	23 760
SBAB		1,63%	2022-03-21	2 162 369	22 960
Stadshypotek AB		2,29%	2026-09-30	7 430 400	86 400
Stadshypotek AB		1,08%	2021-04-30	7 063 354	76 360
Stadshypotek AB		1,08%	2021-04-30	7 138 498	77 172
Stadshypotek AB		0,85%	2021-06-01	7 600 000	160 000
Stadshypotek AB		1,29%	2023-09-01	4 795 791	49 060
Stadshypotek AB		1,31%	2023-09-30	7 871 311	179 916
Stadshypotek AB		1,11%	2022-09-30	7 640 168	179 916
Stadshypotek AB		0,98%	2022-03-01	4 762 500	50 000
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	6 032 250	63 000
Stadshypotek AB		0,94%	2025-06-01	4 725 000	50 000
Stadshypotek AB		0,88%	2024-06-30	5 034 184	53 272
Swedbank Hypotek AB		1,54%	2021-09-24	7 740 000	90 000
Swedbank Hypotek AB		1,39%	2024-04-25	3 727 500	60 000
				85 963 706	1 221 816

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	55 603 570
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 887 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	79 854 626
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	97 037 800	97 037 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>97 037 800</u>	<u>97 037 800</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	91 548	60 529
	<u>91 548</u>	<u>60 529</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	32 976	9 820
Personalens källskatt	76 111	98 544
Arbetsgivaravgifter	59 029	71 436
Övriga kortfristiga skulder	83 738	58 415
	<u>251 854</u>	<u>238 215</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	599 843	686 227
Upplupna räntekostnader	130 281	135 077
Upplupen revision	24 500	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 956 950	1 979 477
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 572	436 029
	<u>2 869 146</u>	<u>3 260 809</u>

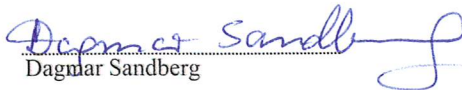
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

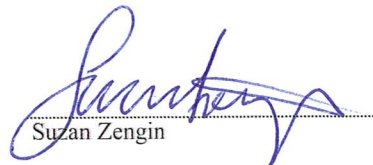
23 / 3 - 2021



Annika Klasson



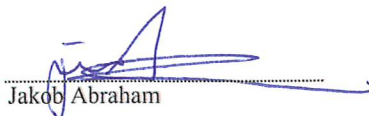
Dagmar Sandberg



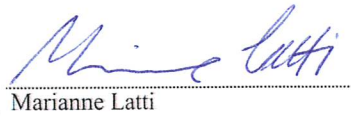
Suzan Zengin



Gaby Khalaf

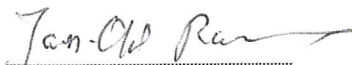
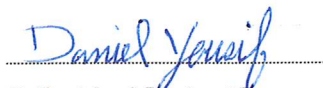


Jakob Abraham



Marianne Latti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03 - 31

Jan-Olof Rasmussen
Revisor vald av föreningsstämmanBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Timotejen i Norsborg, org.nr. 716416-4167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

MP

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

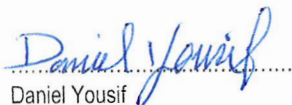
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

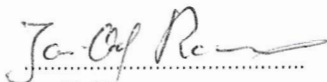
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norsborg den 31 / 3 2021



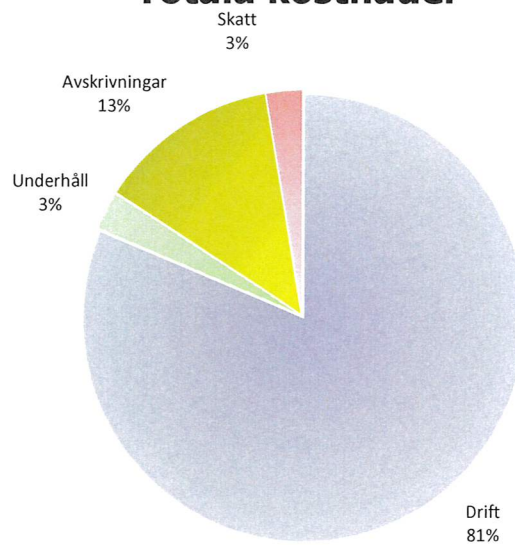
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



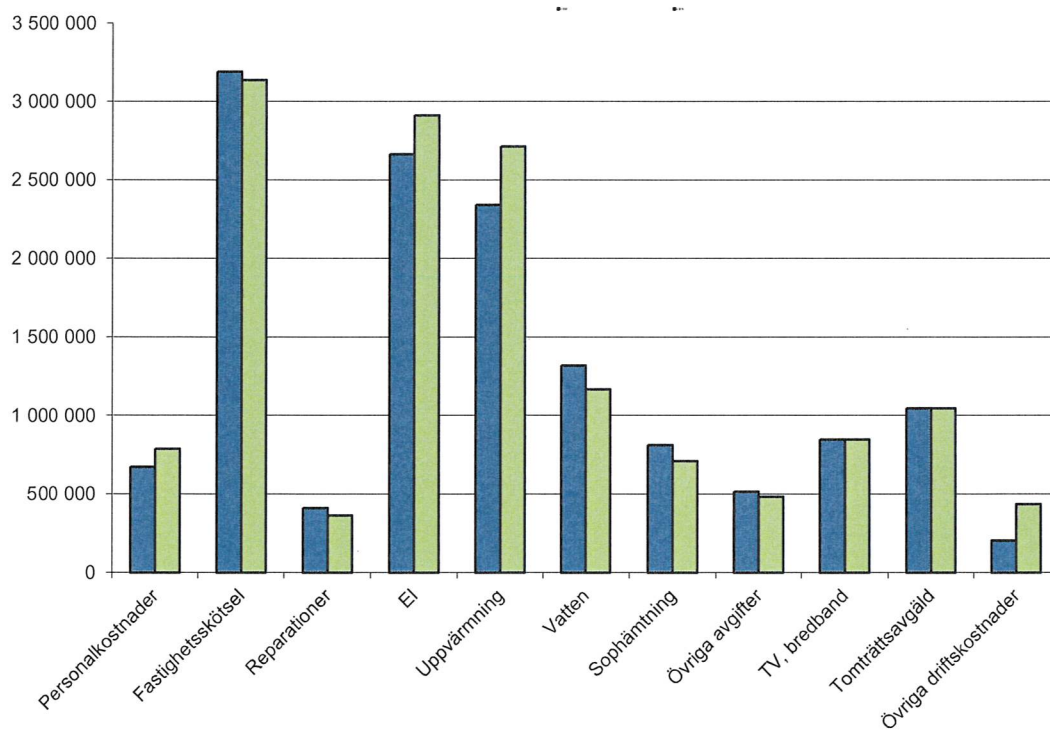
Jan-Olof Rasmussen
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

