



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 har ej utförts under 2020.

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: Inga större underhåll har gjorts under året. Investering har gjorts i nytt Energitryggsavtal med HSB och i och med det byte av reglerutrustning för att förbättra energianvändningen.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 180 000 kronor.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen de närmaste 5 åren är att 2021 byta låskolvar i samtliga dörrar. Byte av entrédörr i hus 6 mot Timmermansgatan. Invändiga och utvändiga måleriarbeten samt ventilationsgenomgång och rengöring.



Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 634 209 kr. Under året har föreningen amorterat 374 524 kr.

Under 2020 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgifterna uppgår efter detta till kronor 960 kr/kvm.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har ett lån som löper ut 2021-09-01 och ett lån som är rörligt.

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.

Information har gått ut till medlemmarna inför årsmötet.

Föreningen har en egen e-post adress: brf.timmermannen@gmail.com

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29 på gårdsplanen. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 12 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rami Oinas	ordförande
Niklas Blomgren	sekreterare
Julius Bulagna	ledamot
Sait Savci	ledamot
Jan-Erik Lauding	ledamot
Shawn Samuelsson	ledamot
Nano Debernardi Gissler	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen då alla är valda på ett år. Shawn Samuelsson har flyttat från föreningen och avgår till sommaren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Blomgren, Rami Oinas, Shawn Samuelsson, Julius Bulagna två i förening.

Vicevärd har varit Rami Oinas.

Revisor har varit Lina Sörensen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit vakant.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Nicklas Blomgren.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 062	2 084	2 063	2 079	2 216
Resultat efter finansiella poster tkr	89	213	153	122	261
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	45%	44%	43%	42%	41%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	960	960	960	960	1 036
Bankskuld kr/m ²	7 214	7 398	7 583	7 789	8 003
Räntekostnader kr/m ²	87	96	115	132	177
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	45%	47%	49%	50%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	89	95	80	80	81

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 347 731	-78 967	213 485
Omföring av årets resultat enl årsstämma				213 485	-213 485
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-72 655	72 655	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			180 000	-180 000	
Årets resultat					89 271
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 455 076	27 173	89 271

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	134 518
Disposition ur UH-fond	72 655
Avsatt till UH-fond	- 180 000
Årets resultat	<u>89 271</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	116 444

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	116 444
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 455 076 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -18 074 kr.

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

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 061 888	2 084 328
Summa rörelseintäkter		2 061 888	2 084 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 388 871	-1 246 781
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 178	-48 515
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 096	-118 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 245	-261 245
Summa rörelsekostnader		-1 795 389	-1 675 465
Rörelseresultat		266 499	408 863
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-177 228	-195 378
Summa finansiella poster		-177 228	-195 378
Årets resultat		89 271	213 485



HSB brf Timmermannen i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 24 786 120	25 047 365
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	24 786 120	25 047 365
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	24 786 620	25 047 865
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 7 375	2 408
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 2 532 129	2 482 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 510	111 505
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	2 651 014	2 596 726
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		
Summa omsättningstillgångar	2 651 014	2 596 726
SUMMA TILLGÅNGAR	27 437 634	27 644 591



HSB brf Timmermannen i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll	1 455 076	1 347 731
<i>Summa bundet eget kapital</i>	12 211 876	12 104 531
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	27 173	-78 967
Årets resultat	89 271	213 485
<i>Summa fritt eget kapital</i>	116 443	134 518
Summa eget kapital	12 328 319	12 239 049
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 810 670	11 309 794
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 810 670	11 309 794
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 823 539	3 698 939
Leverantörsskulder	134 166	88 717
Skatteskuld	5 198	2 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	33 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 335 742	272 701
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 298 645	4 095 748
Summa skulder	15 109 315	15 405 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 437 634	27 644 591

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	89 271	213 485
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 245	261 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	350 516	474 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 082	-26 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 297	4 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	426 730	452 904
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-374 524	-374 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-374 524	-374 524
Årets kassaflöde	52 206	78 380
Likvida medel vid årets början	2 476 586	2 398 206
Likvida medel vid årets slut	2 528 792	2 476 586

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

**HSB brf Timmermannen i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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.



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 946 808	1 946 808
Hyror, p-platser	34 850	36 523
Övriga avgifter, el	48 192	81 554
Övriga intäkter	33 548	20 587
Bruttoomsättning	2 063 398	2 085 472
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-521
Hyresbortfall	-1 450	-623
	2 061 888	2 084 328
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	197 293	141 573
Reparationer	100 373	25 098
El	153 391	193 574
Uppvärmning	298 327	315 555
Vatten	82 119	74 487
Sophämtning	124 305	115 529
Övriga avgifter	142 107	144 789
Förvaltningskostnader	106 634	112 706
Fastighetsavgift	85 740	82 620
Övriga driftskostnader	25 927	36 472
Planerat underhåll	72 655	4 378
	1 388 871	1 246 781
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	3 635
Juridiska avgifter	1 921	2 390
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	436
Revisionskostnad	13 025	9 575
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 532	11 780
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader	700	1 700
	36 178	48 515
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	64 315	49 757
Vicevärdsarvode	0	5 989
Övriga arvoden	18 818	8 495
Löner och andra ersättningar	0	26 250
Sociala kostnader	25 963	28 432
	109 096	118 923
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	176 547	195 048
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
Övriga finansiella kostnader	680	330
	177 228	195 378



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 598 036	-4 341 355
Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
Utgående avskrivningar	-4 854 717	-4 598 036
Bokfört värde	18 737 730	18 994 411
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	24 772 430	25 029 111
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 638	45 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 638	45 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 384	-22 820
Årets avskrivningar	-4 564	-4 564
Utgående avskrivningar	-31 948	-27 384
Bokfört värde	13 690	18 254
Summa byggnader och mark och markanläggning	24 786 120	25 047 365
Taxeringsvärde för Konrad 10 i Västerås. Värdeår 1998.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 800 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	20 800 000	20 800 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde totalt	33 600 000	33 600 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 375	2 408			
	7 375	2 408			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	3 337	847			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 528 792	2 476 586			
Övriga fordringar	0	5 380			
	2 532 129	2 482 813			
Not 12 Eget kapital					
	Upplåtelse avgifter	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 347 731	-78 967	213 485
Omöring av årets resultat enligt årsstämma				213 485	-213 485
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-72 655	72 655	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			180 000	-180 000	
Årets resultat					89 271
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 455 076	27 173	89 271
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	70121	0,90%	2021-03-01	3 324 415	98 500
Stadshypotek AB	815561	1,04%	2021-09-01	3 223 100	0
Stadshypotek AB	845342	1,41%	2022-03-30	3 313 315	102 740
Stadshypotek AB	930522	1,12%	2022-09-01	3 454 079	39 684
Stadshypotek AB	986662	1,00%	2024-06-30	1 319 300	133 600
				14 634 209	374 524
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 810 670	
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					12 761 589
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
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 låneomsättning)				6 449 015	3 324 415
				6 823 539	3 698 939
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	17 044
Källskatt				0	16 269
				0	33 313
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				207 151	199 652
Upplupna räntekostnader				6 371	4 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				122 220	68 538
				335 742	272 701



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2021-05-18

Jan-Erik Låding

Julius Bulagna

Shawn Samuelsson

Nano Debernardi Gissler

Nicklas Blomgren

Rami Oinas

Sait Savci

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

Lina Sörensen
Av stämman vald revisorJoakim 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen i Västerås för räkenskapsår 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 och kassaflöde 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Timmermannen i Västerås för räkenskapsår 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.

20/5
18/5
Västerås den 18/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lina Sörensen

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Timmermannen i Västerås



209
KR/KVM
SPARANDE



7213
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



263
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



959
KR/KVM
ÅRSavgift

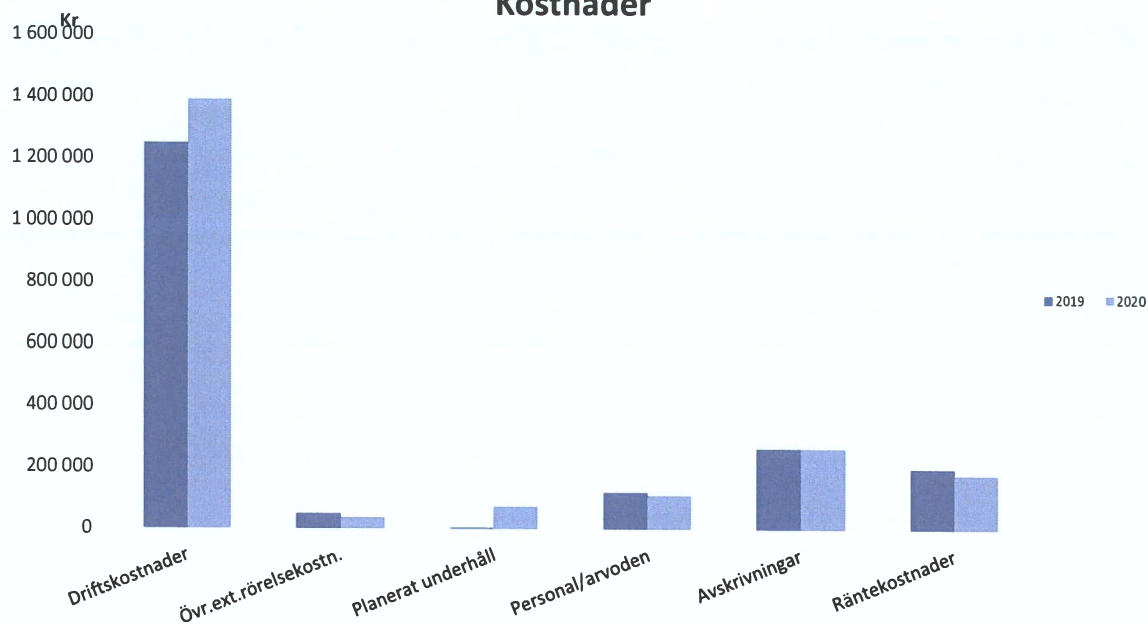
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 209 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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-behoven.	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 7213 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 263 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 959 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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

