



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### VERKSAMHETEN

#### 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 2004-10-21.

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 m<sup>2</sup>

15 lgh. 2 r o k 692,6 m<sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 2 028,7 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 14 st p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-25.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötsel och lokalvård har under året skötts av Västerås Service & anläggning AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll och investeringar:* OVK besiktning, service grind. En stor kostnad varje år går till lagningar efter vandalisering vilket leder till att underhållet ibland får vänta.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 162 000 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 15 383 257 kr. Under året har föreningen amorterat 418 582 kr.

R.O.



Under 2018 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2019. Årsavgifterna uppgår efter detta till kronor 960 kr/kvm.

Budgeten för år 2019 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2019-06-19, ränta 1,6 %. Ekonomin är god och man planerar för oförändrade avgifter de närmaste åren.

*Föreningsinformation:* Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

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](mailto:brf.timmermannen@gmail.com)

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 73 (74) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 11 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rami Oinas	ordförande
Rosemari Christiansen	vice ordförande, sekreterare
Anes Sabic	ledamot
Jan-Erik Lauding	suppleant
Kim Johansson	suppleant
Gabriel Özer	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är suppleanten Jan-Erik Lauding.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rosemari Christiansen, Rami Oinas, Kim Johansson, Anes Sabic, två i förening.

Vicevärd har varit Rami Oinas.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Johannes Linder.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Rosemari Christiansen.

R.O.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	2 063	2 079	2 216	2 422	2 490
Resultat efter finansiella poster tkr	153	122	261	424	320
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	43%	42%	41%	40%	39%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	960	960	1 036	1 125	1 174
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	7 583	7 789	8 003	8 216	8 430
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	115	132	177	204	258
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	47%	49%	50%	62%	64%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	80	80	81	76	85

### *Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar:*

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

### **Föreningens sparande**

Rörelseintäkter (+)	2 062 928
Rörelsekostnader (-)	-1 675 846
Finansiella poster (-)	-233 887
<b>Årets resultat</b>	<b>153 195</b>
Avskrivningar (+)	261 245
Planerat underhåll (+)	52 710
Jämförelsestörande poster (+-)	0
<b>Årets sparande</b>	<b>467 150</b>

Årets sparande per kvm total yta

230

### **Högt eller lågt sparande?**

Hög 250> kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttlig 150-200 kr/kvm,  
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg<100 kr/kvm

*R.O.*



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avg.	Insatser	UH Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 050 819	-56 784	121 534
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				121 534	-121 534
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-52 710	52 710	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			162 000	-162 000	
Årets resultat					153 195
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 642 000</b>	<b>8 114 800</b>	<b>1 160 109</b>	<b>-44 540</b>	<b>153 195</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	64 750
Disposition ur UH-fond	52 710
Avsatt till UH-fond	- 162 000
Årets resultat	<u>153 195</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	108 655

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 108 655

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 160 109 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 43 905 kr.

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

R.O.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 062 928	2 078 582
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 062 928</b>	<b>2 078 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 280 602	-1 301 218
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 535	-35 839
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-93 465	-91 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 245	-261 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 675 846</b>	<b>-1 689 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>387 082</b>	<b>389 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-233 887	-267 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 887</b>	<b>-267 568</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>153 195</b>	<b>121 534</b>

RO, G



## HSB brf Timmermannen i Västerås

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>25 308 610</u>	<u>25 569 855</u>
	25 308 610	25 569 855

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

## Summa anläggningstillgångar

<u>25 309 110</u>	<u>25 570 355</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	-2 294	6 476
--------	--------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	2 401 615	2 368 270
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>92 352</u>	<u>94 153</u>
---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

2 491 673	2 468 899
-----------	-----------

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar*

## Summa omsättningstillgångar

<u>2 491 673</u>	<u>2 468 899</u>
------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

<u>27 800 783</u>	<u>28 039 254</u>
-------------------	-------------------

R.O.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll	1 160 109	1 050 819
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>11 916 909</u>	<u>11 807 619</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-44 540	-56 784
Årets resultat	153 195	121 534
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>108 655</u>	<u>64 750</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>12 025 564</u></b>	<b><u>11 872 369</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>15 008 733</u>	<u>15 368 571</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	374 524	433 268
Leverantörsskulder	112 202	187 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 917
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>766 486</u>	<u>798 315</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>15 775 219</u>	<u>16 166 886</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>27 800 783</u></b>	<b><u>28 039 254</u></b>

R.O.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	153 195	121 534
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	261 245	261 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>414 440</u>	<u>382 779</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 185	-24 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 916	17 443
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>487 540</u>	<u>376 178</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-418 582	-433 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-418 582</u>	<u>-433 268</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>68 958</b>	<b>-57 090</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 329 247</b>	<b>2 386 338</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 398 206</b>	<b>2 329 247</b>

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

B.O. 





## 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
Markanläggning	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

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 946 808	1 946 808
Hyror	36 683	36 600
Övriga avgifter el	80 007	83 056
Övriga intäkter	1 673	12 818
Bruttoomsättning	<u>2 065 171</u>	<u>2 079 282</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hysesbortfall	-2 183	-700
	<b>2 062 928</b>	<b>2 078 582</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	163 975	125 658
Reparationer	78 405	85 372
El	146 193	151 589
Uppvärmning	313 875	311 232
Vatten	76 156	59 589
Sophämtning	106 951	108 660
Övriga avgifter	141 697	143 444
Förvaltningskostnader	92 600	80 732
Fastighetsavgift	80 220	78 900
Övriga driftskostnader	27 821	36 530
Planerat underhåll	52 710	119 513
	<b>1 280 602</b>	<b>1 301 218</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	878	2 147
Juridiska avgifter	4 358	1 628
Revisionskostnad	12 237	8 913
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 811	2 041
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader	1 251	2 110
	<b>40 535</b>	<b>35 839</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 504	54 674
Vicevärdarvode	14 366	14 356
Löner och andra ersättningar	11 250	0
Sociala kostnader	22 345	22 148
	<b>93 465</b>	<b>91 178</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	256 681	256 681
Markanläggningar	4 564	4 564
	<b>261 245</b>	<b>261 245</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 940	267 328
Räntekostnader kortfristiga skulder	180	0
Övriga finansiella kostnader	767	240
	<b>233 887</b>	<b>267 568</b>

R.O.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	23 592 447	23 592 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 592 447	23 592 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 084 674	-3 827 993
Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
Utgående avskrivningar	-4 341 355	-4 084 674
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 251 092</b>	<b>19 507 773</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 034 700	6 034 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 034 700	6 034 700
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 034 700</b>	<b>6 034 700</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>25 285 792</b>	<b>25 542 473</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 638	45 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 638	45 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 256	-13 692
Årets avskrivningar	-4 564	-4 564
Utgående avskrivningar	-22 820	-18 256
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 818</b>	<b>27 382</b>
Taxeringsvärde för Konrad 10 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 000 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	21 000 000	21 000 000
Mark - bostäder hyreshus	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde totalt	32 400 000	32 400 000
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalen ek. förening	500	500

R.O.

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 871	18 313
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-5 165	-11 837
	<b>-2 294</b>	<b>6 476</b>

<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	525	36 205
Skattefordran	322	1 642
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	2 398 206	2 329 247
Övriga fordringar	2 562	1 176
	<b>2 401 615</b>	<b>2 368 270</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Upplåtelse avg.	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 050 819	-56 784	121 534
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				121 534	-121 534
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-52 710	52 710	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			162 000	-162 000	
Årets resultat					153 195
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 642 000</b>	<b>8 114 800</b>	<b>1 160 109</b>	<b>-44 540</b>	<b>153 195</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	754294	1,45%	2020-09-01	3 521 415	98 500
Stadshypotek AB	815561	1,04%	2021-09-01	3 223 100	0
Stadshypotek AB	845342	1,41%	2022-03-30	3 518 795	102 740
Stadshypotek AB	930522	1,12%	2022-09-01	3 533 447	39 684
Swedbank Hyp. AB	2659747485	1,60%	2019-06-19	1 586 500	133 600
				15 383 257	374 524

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 008 733**  
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 13 510 637

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar 26 256 000 26 256 000

*Utställda pantbrev och pantbrev i eget förvar*

**Summa ställda säkerheter 23 760 000 23 760 000**

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder 1 257 1 494  
**1 257 1 494**

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter 154 279 154 051  
Upplupna räntekostnader 6 490 6 803  
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 117 734 15 063  
**278 503 175 917**

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

R.O.



**HSB brf Timmermannen i Västerås**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Västerås, 2019-05-22

Anes Sabic

Gabriel Özer

Rosemari Christiansen

Rami Oinas

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-0523

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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### 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 revisionssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

R.O. 

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 räkenskapsår 2018 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

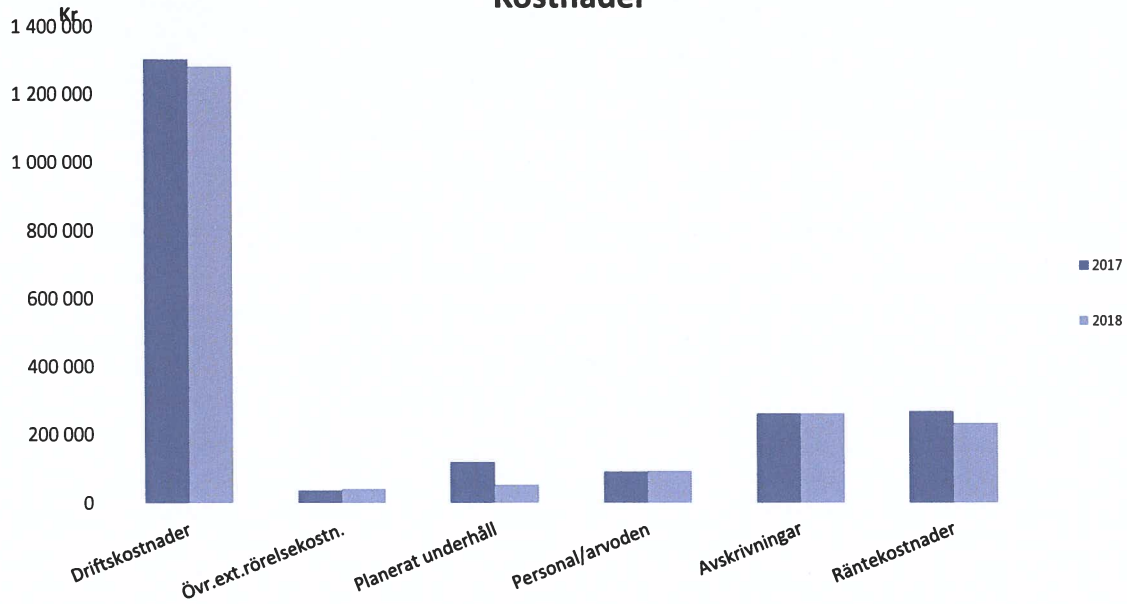
23  
Västerås den 15 2019

Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



## HSB brf Timmermannen i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader

