



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2021.

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: Under året har nya postboxar köpts in & installerats. Låsbyte (nya låskolvar) i samtliga dörrar har utförts av Lundkvist lås. Ny tvättmaskin har köpts in.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 176 000 kronor.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen de närmaste 5 åren är byte av entrédörr i hus 6 mot Timmermansgatan. Invändiga och utvändiga måleriarbeten samt ventilationsgenomgång och rengöring.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 249 685 kr. Under året har föreningen amorterat 384 524 kr.



Under 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3,5% inför 2022. Årsavgifterna uppgår efter detta till kronor 993 kr/kvm.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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 2021-06-14 på gårdsplanen. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 72 (68) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 13 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rami Oinas	ordförande
Niklas Blomgren	sekreterare
Jimmy Manlid	ledamot
Sait Savci	ledamot
Jan-Erik Lauding	ledamot
Monika Eriksson	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. Niklas Blomgren avgick i slutet av verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Blomgren, Rami Oinas, Jan-Erik Lauding, Sait Savci 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 100	2 062	2 084	2 063	2 079
Resultat efter finansiella poster tkr	-40	89	213	153	122
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	45%	45%	45%	43%	42%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	960	960	960	960	960
Bankskuld kr/m ²	7 024	7 214	7 398	7 583	7 789
Räntekostnader kr/m ²	80	87	96	115	132
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	42%	44%	45%	47%	49%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	87	89	95	80	80

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 455 076	27 173	89 271
Omföring av årets resultat enl årsstämma				89 271	-89 271
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-228 942	228 942	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			176 000	-176 000	
Årets resultat					-40 274
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 402 134	169 385	-40 274

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	116 443
Disposition ur UH-fond	228 942
Avsatt till UH-fond	- 176 000
Årets resultat	- 40 274
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	129 112

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	129 112
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 402 134 kr.
Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 12 668 kr.

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



HSB brf Timmermannen i Västerås

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 100 116	2 061 888
Summa rörelseintäkter		2 100 116	2 061 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 575 311	-1 388 871
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 735	-36 178
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 012	-109 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 245	-261 245
Summa rörelsekostnader		-1 978 302	-1 795 389
Rörelseresultat		121 814	266 499
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-162 088	-177 228
Summa finansiella poster		-162 088	-177 228
Årets resultat		-40 274	89 271



HSB brf Timmermannen i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	<u>24 524 875</u>	<u>24 786 120</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>24 524 875</u>	<u>24 786 120</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>24 525 375</u>	<u>24 786 620</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10	
	9 450	7 375
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	
	2 448 133	2 532 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	<u>118 297</u>	<u>111 510</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 575 880</u>	<u>2 651 014</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		
Summa omsättningstillgångar	<u>2 575 880</u>	<u>2 651 014</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>27 101 255</u>	<u>27 437 634</u>



HSB brf Timmermannen i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll	1 402 134	1 455 076
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 158 934</u>	<u>12 211 876</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	169 385	27 173
Årets resultat	-40 274	89 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>129 112</u>	<u>116 443</u>
Summa eget kapital	<u>12 288 046</u>	<u>12 328 319</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>4 225 200</u>	<u>7 810 670</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 225 200</u>	<u>7 810 670</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 024 485	6 823 539
Leverantörsskulder	99 980	134 166
Skatteskuld	6 998	5 198
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 31 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>425 228</u>	<u>335 742</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>10 588 009</u>	<u>7 298 645</u>
Summa skulder	<u>14 813 209</u>	<u>15 109 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>27 101 255</u>	<u>27 437 634</u>

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-40 274	89 271
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 245	261 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	220 971	350 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 987	-2 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 418	78 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	298 403	426 730
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-384 524	-374 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-384 524	-374 524
Årets kassaflöde	-86 121	52 206
Likvida medel vid årets början	2 528 792	2 476 586
Likvida medel vid årets slut	2 442 671	2 528 792

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 2022 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 20,6 % 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	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 946 808	1 946 808
Hyrer	31 800	34 850
Övriga avgifter	57 355	48 192
Övriga intäkter	64 073	33 548
Bruttoomsättning	<u>2 100 036</u>	<u>2 063 398</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-60
Hyresbortfall	200	-1 450
	2 100 116	2 061 888
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	181 513	197 293
Reparationer	24 399	100 373
El	215 830	153 391
Uppvärmning	342 582	298 327
Vatten	76 146	82 119
Sophämtning	123 848	124 305
Övriga avgifter	157 661	142 107
Förvaltningskostnader	112 688	106 634
Fastighetsavgift	87 540	85 740
Övriga driftskostnader	24 163	25 927
Planerat underhåll	228 942	72 655
	1 575 311	1 388 871
Not 4 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	2 407	1 921
Revisionskostnad	7 075	13 025
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 864	1 532
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader	1 389	700
	31 735	36 178
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 385	64 315
Vicevärdsarvode	14 563	0
Övriga arvoden	3 000	18 818
Revisorsarvode	3 762	0
Sociala kostnader	26 302	25 963
	110 012	109 096
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	160 165	176 547
Övriga finansiella kostnader	1 923	680
	162 088	177 228



HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 854 717	-4 598 036
Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
Utgående avskrivningar	-5 111 398	-4 854 717
Bokfört värde	18 481 049	18 737 730
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	24 515 749	24 772 430
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 638	45 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 638	45 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 948	-27 384
Årets avskrivningar	-4 564	-4 564
Utgående avskrivningar	-36 512	-31 948
Bokfört värde	9 126	13 690
Taxeringsvärde för Konrad 10 i Västerås. Värdeår 1998.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 800 000	20 800 000
Mark - bostäder hyreshus	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

**HSB brf Timmermannen i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 450	7 375			
	9 450	7 375			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	5 462	3 337			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 442 671	2 528 792			
	2 448 133	2 532 129			
Not 12 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Underh.- fond			
		Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 455 076	27 173	89 271
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				89 271	-89 271
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-228 942	228 942	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			176 000	-176 000	
Årets resultat					-40 274
Belopp vid årets slut	2 642 000	8 114 800	1 402 134	169 385	-40 274
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	139543	1,02%	2026-09-01	3 213 100	40 000
Stadshypotek AB	70121	0,90%	2022-03-01	3 225 915	98 500
Stadshypotek AB	845342	1,41%	2022-03-30	3 210 575	102 740
Stadshypotek AB	930522	1,12%	2022-09-01	3 414 395	39 684
Stadshypotek AB	986662	1,00%	2024-06-30	1 185 700	133 600
				14 249 685	414 524
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 225 200	
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					12 177 065
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)				414 524	374 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 609 961	6 449 015
				10 024 485	6 823 539
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				16 023	0
Källskatt				15 295	0
				31 318	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				195 514	207 151
Upplupna räntekostnader				6 202	6 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				223 512	122 220
				425 228	335 742
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					





HSB brf Timmermannen i Västerås

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-0514

Jan-Erik Lauding

Jimmy Manlid

Sait Savci

Monika Eriksson

Nano Debernardi Gissler

Rami Oinas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-0520

Lina Sörensen
Av stämman vald revisor

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås den

20
15 2022

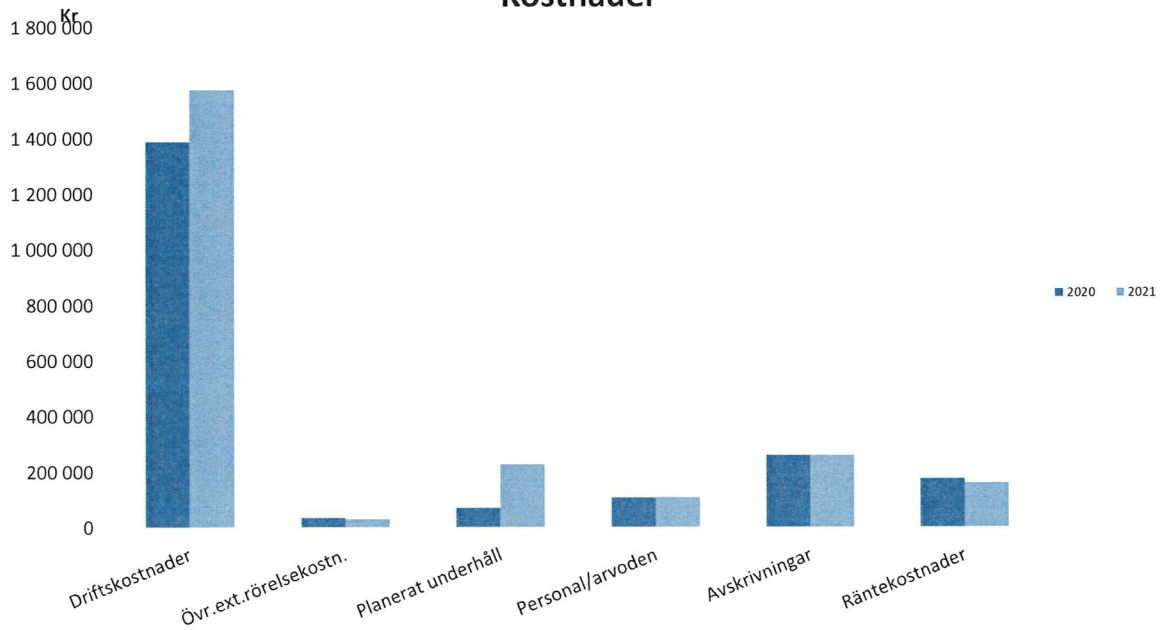
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lina Sörensen
Av föreningen vald revisor

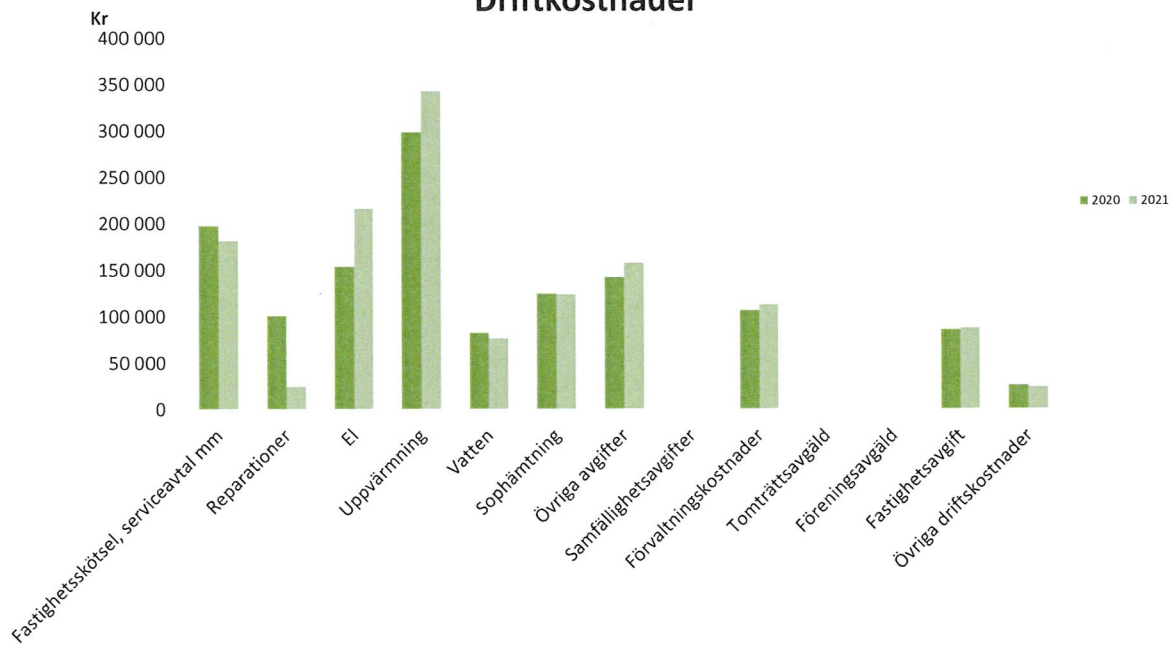


HSB brf Timmermannen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Timmermannen i Västerås



222
KR/KVM
SPARANDE



7023
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



313
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



959
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 222 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 7023 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 7%	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 313 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 enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.