



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Timmermannen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Timmermannen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769602-1026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konrad 10	1989-01-01	1998

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 029
13	p-platser	0
<b>Totalt 73 objekt</b>		<b>2 029</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 15 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Bodén	Ordförande
Ingvar Sjögerås	Ledamot
Monika Eriksson	Ledamot
Herman Tollerud	Ledamot
Daniel Adam Rezai	Ledamot
Andreas Ahlén	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bodén, Ingvar Sjögerås, Monika Eriksson, Herman Tollerud



och Daniel Adam Rezai.

Styrelsen har under året hållit : 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ingvar Sjögerås, Monika Eriksson, Per Bodén och Daniel Adam Rezai.

Revisorer har varit: Arvid Hedeberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jimmy Manlid och Mattias Savci, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll även extrastämma (avsåg val av ordförande) 2023-03-06 där 9 medlemmar deltog.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens kassa minskade under 2023 på grund av att avgifterna inför 2023 inte höjdes tillräckligt för att kompensera kostnadsökningarna som till stor del bestod av ökade räntekostnader.

Nuvarande styrelse som tillträdde vid stämman 26 juni 2023 bedömer att den budget, inklusive avgiftshöjning, som gjorts för 2024 totalt sett kommer ge en ekonomi i balans. Räntekostnaderna kommer sjunka under året, dels beroende på sänkning av marknadsräntorna, men också på att föreningen avser binda räntan på två av lånen till en betydligt lägre nivå än de rörliga.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10,2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under 2023 arbetat med att komma tillrätta med olovliga andrahandsupplåtelser. Det har lett till att antalet godkända andrahandsupplåtelser ökat och föreningen har fått intäkter från dessa. Tyvärr finns fortfarande ett antal fall som inte är lösta varför vi ser behov att fortsätta arbetet under kommande verksamhetsår. Det kan inte uteslutas att arbetet kan komma att omfatta juridiska processer.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Byte till LED-armaturer i hela fastigheten
2021	Nya Postboxar, Ny tvättmaskin
2022	Ny entrédörr/ Stamspolning
2023	Installation av elektroniska lås

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga omfattande underhåll är planerade, styrelsens plan är att göra några åtgärder såväl invändigt som utvändigt för att öka trivseln

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	105	222	209	236
Skuldsättning, kr/kvm	6 614	6 819	7 023	7 213	7 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 614	6 819	7 023	7 213	7 397
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	314	361	313	263	288
Årsavgifter, kr/kvm	1 105	1 043	988	983	1 000
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	95	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 238	1 094	1 035	1 016	1 027
Nettoomsättning, tkr	2 459	2 219	2 100	2 062	2 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	-186	-40	89	213
Soliditet, %	46	46	45	45	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**\*Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. From 2005 inkluderas även tillägg såsom IMD el i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 114 800	0	0	8 114 800
Upplåtelseavgifter, kr	2 642 000	0	0	2 642 000
Underhållsfond, kr	1 440 108	0	39 038	1 479 146
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 196 908</b>	<b>0</b>	<b>39 038</b>	<b>12 235 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	91 138	-186 035	-39 038	-133 935
Årets resultat, kr	-186 035	186 035	60 333	60 333
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-94 897</b>	<b>0</b>	<b>21 295</b>	<b>-73 602</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 102 011</b>	<b>0</b>	<b>60 333</b>	<b>12 162 344</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 962 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-94 897
Årets resultat, kr	60 333
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	135 962
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-73 602</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-73 602</b>
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 458 769	2 219 440
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	52 835	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 511 604</b>	<b>2 219 440</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 683 659	-1 735 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 454	-81 752
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 457	-126 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 243	-261 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 120 814</b>	<b>-2 205 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>390 791</b>	<b>14 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 614	5 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-374 071	-205 632
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-330 457</b>	<b>-200 121</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>60 333</b>	<b>-186 035</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>24 002 387</u>	<u>24 263 630</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>24 002 387</u>	<u>24 263 630</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>24 002 887</u></b>	<b><u>24 264 130</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 4 462	655
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 2 009 642	2 005 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>157 634</u>	<u>164 819</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 171 738</u>	<u>2 170 918</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>2 171 738</u></b>	<b><u>2 170 918</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>26 174 625</u></b>	<b><u>26 435 048</u></b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll		1 479 146	1 440 108
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 235 946	12 196 908
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-133 935	91 138
Årets resultat		60 333	-186 035
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-73 602	-94 897
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 162 344</b>	<b>12 102 011</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 093 100	7 056 695
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 093 100	7 056 695
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 327 537	6 778 466
Leverantörsskulder		151 208	104 708
Skatteskuld		12 240	8 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 159	38 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	411 037	346 470
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 919 181	7 276 342
<b>Summa skulder</b>		<b>14 012 281</b>	<b>14 333 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 174 625</b>	<b>26 435 048</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	60 333	-186 035
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	261 243	261 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	321 577	75 210
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 433	-38 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 768	-65 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	372 912	-28 496
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-414 524	-414 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-414 524	-414 524
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-41 612</b>	<b>-443 020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 999 651</b>	<b>2 442 671</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 958 038</b>	<b>1 999 651</b>

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

## 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 2024 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 115 752	2 014 864
Hyror, parkeringsplatser	31 000	31 200
Övriga avgifter, IMD EI	126 020	101 972
Övriga intäkter	188 397	71 464
Bruttoomsättning	<u>2 461 169</u>	<u>2 219 500</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyesbortfall	-2 400	0
	<b>2 458 769</b>	<b>2 219 440</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	52 835	0
	<b>52 835</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	250 643	231 024
Reparationer	119 052	122 006
El	230 700	325 462
Uppvärmning	322 105	328 090
Vatten	84 084	78 673
Sophämtning	130 794	128 635
Övriga avgifter	168 270	159 132
Förvaltningskostnader	116 509	112 126
Fastighetsavgift	95 340	91 140
Övriga driftskostnader	30 199	22 359
Planerat underhåll	135 962	137 026
	<b>1 683 659</b>	<b>1 735 672</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	295	820
Porto och bankavgifter	610	0
Juridiska avgifter	31 465	42 941
Revisionskostnad	11 650	15 275
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 345	2 116
Medlemsavgift HSB	23 000	19 000
Övriga kostnader	3 089	1 600
	<b>73 454</b>	<b>81 752</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	76 198	75 902
Vicevärdsarvode	5 124	20 495
Sociala kostnader	21 135	30 288
	<b>102 457</b>	<b>126 685</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	256 681	256 681
Markanläggningar	4 562	4 564
	<b>261 243</b>	<b>261 245</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	43 008	5 460
Ränteintäkter skattekonto	602	7
Övriga finansiella intäkter	4	44
	<b>43 614</b>	<b>5 511</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	374 011	205 632
Övriga finansiella kostnader	60	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 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	-5 368 079	-5 111 398
Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
Utgående avskrivningar	-5 624 760	-5 368 079
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 967 687</b>	<b>18 224 368</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>24 002 387</b>	<b>24 259 068</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 638	45 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 638	45 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 076	-36 512
Årets avskrivningar	-4 562	-4 564
Utgående avskrivningar	-45 638	-41 076
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 562</b>
Taxeringsvärde för Konrad 10 i Västerås. Värdeår 1998.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Mark - bostäder hyreshus	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde totalt	49 000 000	49 000 000
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Kundfordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 462	655
		<b>4 462</b>	<b>655</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		51 604	5 793
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 958 038	1 999 651
		<b>2 009 642</b>	<b>2 005 444</b>
<b>Not 14 Eget kapital</b>			
	Medlemsinsatser		
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 642 000	8 114 800	1 440 108
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			91 138
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-186 035
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			135 962
Årets resultat			-175 000
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 642 000</b>	<b>8 114 800</b>	<b>1 479 146</b>
			<b>-133 935</b>
			<b>60 333</b>
			<b>60 333</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
Stadshypotek AB	139543	1,02%	2026-09-01
Stadshypotek AB	189970	1,98%	2024-03-30
Stadshypotek AB	221673	4,90%	2024-06-01
Stadshypotek AB	70121	4,90%	2024-06-01
Stadshypotek AB	986662	1,00%	2024-06-30
			3 133 100
			3 005 095
			3 335 027
			3 028 915
			918 500
			13 420 637
			40 000
			102 740
			39 684
			98 500
			133 600
			414 524
			<b>3 093 100</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			
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			11 348 017
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar			26 256 000
<i>varav frigjorda</i>			2 496 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>23 760 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		414 524	414 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)		9 913 013	6 363 942
		<b>10 327 537</b>	<b>6 778 466</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Arbetsgivaravgifter		6 623	19 480
Källskatt		10 536	18 600
		<b>17 159</b>	<b>38 080</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Förutbetalda hyror och avgifter		238 866	219 712
Upplupna räntekostnader		27 342	22 024
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 829	104 734
		<b>411 037</b>	<b>346 470</b>
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>			
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.			

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Andreas Ahlén

.....  
Per Bodén

.....  
Daniel Adam Rezaï

.....  
Herman Tollerud

.....  
Ingvar Sjögerås

.....  
Monika Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Arvid Hedeberg  
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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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. Revisor 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 revisionsd 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arvid Hedeberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Timmermannen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER BODÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 21:30:46



**MONIKA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:56:55



**DANIEL ADAM REZAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:41:07



**HERMAN TOLLERUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 21:28:37



**INGVAR SJÖGERÅS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:34:03



**ANDREAS AHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:44:16



**ARVID HEDEBORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 22:22:36



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 12:56:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Timmermannen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARVID HEDEBORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 22:24:07



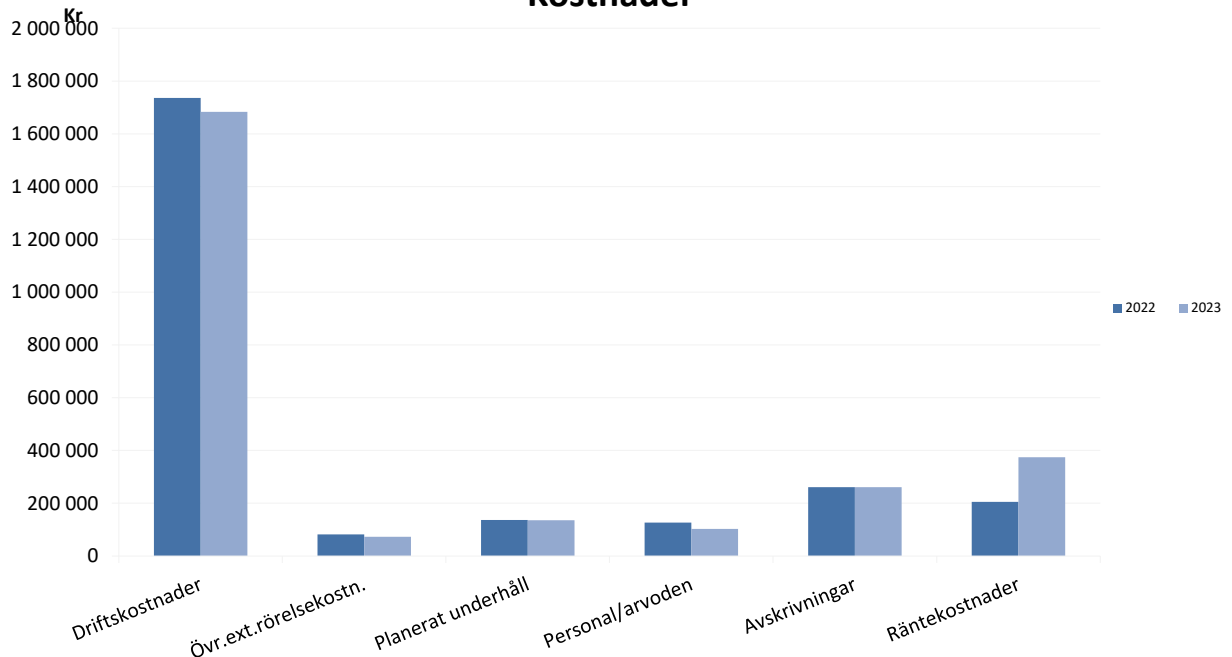
**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

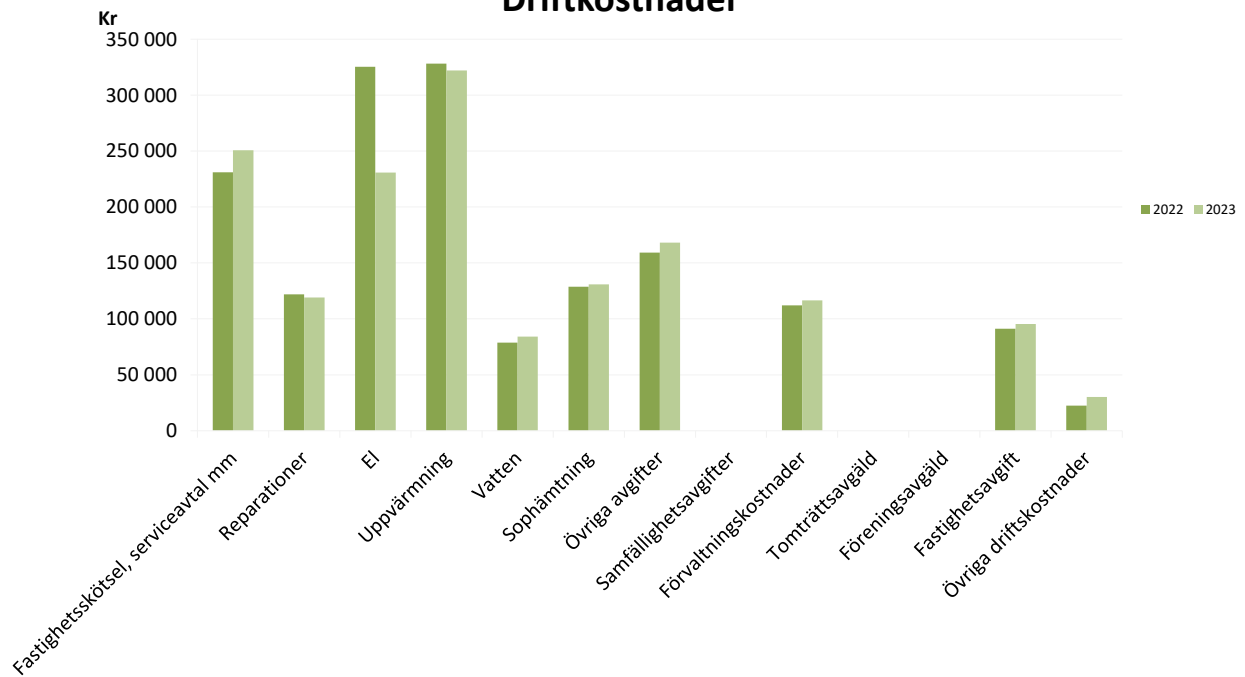
E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 12:55:59



## Kostnader



## Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Timmermannen i Västerås



225  
KR/KVM  
SPARANDE



6614  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



6%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



314  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



1105  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 225 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 6614 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
	<b>Räntekänslighet</b>  6%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  314 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 1105 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.

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.