



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Timmermannen | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö

Org. nr. 727000-0727

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheten Timmermannen 16 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 9 uppgångar med adresserna: Karinlundsgatan 16-26 och Åkersgatan 48-52.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	23 st	2 rok	1 280 m ²
		62 st	3 rok	4 294 m ²
		85 st		5 574 m ²
Lokaler		2 st		130 m ²
Garage		26 st		531 m ²
P-platser		30 st		
		58 st		661 m ²
Totalt		143 st		6 235 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Radondoser.
- Energideklarationen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Ny tvättmaskin.
- Ny radonmätning.
- Köpt mark av Nässjö Kommun, grusplan.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Göra i ordning marken som vi har köpt av Nässjö Kommun, asfaltera och sätta upp laddstolpar på sikt.
- Stamreovering/relining.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har ställt ut en container på gården till de boende som har varit väldigt uppskattat under år 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna på bostad med 7 % 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för bränsleavgifter. Timmermannen är numera en skuldfri förening.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit elstöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-08-24, anta nya stadgar. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-10-25.

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar (föregående års antal 95) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Andreas Bohlin	ordförande
Pernilla Falkenström	vice ordförande
Jonas Helmer	ledamot
Annette Frisk	ledamot
Åsa Stockman	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Bohlin och Pernilla Falkenström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna Andreas Bohlin, Annette Frisk, Jonas Helmer och Pernilla Falkenström.

Vicevärd har varit några från styrelsen.

Revisor har varit Kristina Nielsen med Erik Linnå som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Andreas Bohlin och Jonas Helmer.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 157	2 918	2 877	2 852	2 808
Res. efter finansiella poster, tkr	769	697	576	549	236
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	534				
Skuldsättning kr per kvm	0				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0				
Sparande per kvm	174				
Räntekänslighet, %	0				
Energikostnad per kvm	148				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	94				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där bränsleavgifterna har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 085	0	3 723 881	1 893 448	696 856
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	696 856	-696 856
			3 723 881	2 590 304	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			204 000	-204 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-165 881	165 881	
Årets resultat					769 172
Belopp vid årets slut	153 085	0	3 762 000	2 552 185	769 172

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 552 185
Årets resultat	769 172
	<u>3 321 357</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>3 321 357</u>
	3 321 357

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 762 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 156 770	2 918 441
Summa rörelsens intäkter		3 156 770	2 918 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 963 432	-1 871 957
Periodiskt underhåll	Not 3	-165 881	-35 937
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 400	-41 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 136	-86 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-152 864	-176 763
Summa rörelsens kostnader		-2 420 713	-2 211 986
Rörelseresultat		736 057	706 455
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 115	9 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-19 486
Summa finansiella poster		33 115	-9 599
Resultat efter finansiella poster		769 172	696 856
Årets resultat		769 172	696 856

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	4 663 797	4 816 661
Mark		37 800	37 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	250 000	0
		<u>4 951 597</u>	<u>4 854 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 952 097</u>	<u>4 854 961</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB Göta		1 225 706	1 954 403
Övriga fordringar	Not 11	31 081	30 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	237 341	207 006
		<u>1 494 128</u>	<u>2 193 160</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		19 767	26 294
		<u>19 767</u>	<u>26 294</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 013 895</u>	<u>2 219 454</u>
Summa tillgångar		<u>7 965 992</u>	<u>7 074 415</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 085	153 085
Fond för yttre underhåll	3 762 000	3 723 881
	<u>3 915 085</u>	<u>3 876 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 552 185	1 893 448
Årets resultat	769 172	696 856
	<u>3 321 357</u>	<u>2 590 304</u>
Summa eget kapital	<u>7 236 442</u>	<u>6 467 270</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	421 795	278 148
Skatteskulder	18 543	13 600
Övriga skulder	8 291	26 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 921	288 446
	<u>729 550</u>	<u>607 145</u>
Summa skulder	<u>729 550</u>	<u>607 145</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 965 992</u>	<u>7 074 415</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	769 172	696 856
Avskrivningar	152 864	176 763
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	922 036	873 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 665	-11 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	122 405	8 520
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 014 776	870 548
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-250 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-2 034 519
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 034 519
Årets kassaflöde	764 776	-1 163 971
Likvida medel vid årets början *)	1 980 697	3 144 668
Likvida medel vid årets slut *)	2 745 473	1 980 697

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,71
Ombyggnader	3,68

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 295 912	2 087 136
Hyror	136 728	136 525
Värmeintäkter	680 088	680 088
Övriga intäkter	56 959	33 626
Bruttoomsättning	3 169 687	2 937 375
Avgiftsbortfall	0	-7 593
Hysesbortfall	-12 917	-11 341
	3 156 770	2 918 441
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 566	321 570
Reparationer	40 779	35 574
El	88 482	113 735
Uppvärmning	486 852	488 853
Vatten	348 090	315 136
Sophämtning	93 354	69 837
Kabel-TV, internet	139 090	138 975
Övriga avgifter	90 971	82 575
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 400	110 400
Förvaltningsarvoden	163 345	158 117
Övriga driftskostnader	49 503	37 187
	1 963 432	1 871 957
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	165 881	35 937
	165 881	35 937
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 400	10 300
Medlemsavgifter	31 000	31 000
	42 400	41 300
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 000	41 000
Vicevårdsarvode	29 500	22 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader, fora	23 136	20 528
	96 136	86 028
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	152 864	176 763
	152 864	176 763

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 986 360	10 986 360			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 986 360	10 986 360			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 169 699	-5 992 936			
Årets avskrivningar	-152 864	-176 763			
Utgående avskrivningar	-6 322 563	-6 169 699			
Utgående bokfört värde	4 663 797	4 816 661			
Taxeringsvärde för Timmermannen 16					
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
	28 000 000	28 000 000			
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000			
	8 800 000	8 800 000			
Taxeringsvärde totalt	36 800 000	36 800 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	30 970	30 970			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 970	30 970			
Ingående avskrivningar	-30 970	-30 970			
Utgående avskrivningar	-30 970	-30 970			
Bokfört värde	0	0			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	250 000	0			
Utgående anskaffningsvärde	250 000	0			
Pågående nyanläggning avser köpt mark av Nässjö Kommun som vi sökt bygglov på för asfaltering mm. Beräknad utgift uppgår till ca 500 000 kr och beräknas färdig under 2024.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto	31 081	30 543			
	31 081	30 543			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 341	207 006			
	237 341	207 006			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 500 000
					1 500 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	4 050	13 050
Arbetsgivaravgifter	4 241	13 416
Övriga kortfristiga skulder	0	485
	8 291	26 951

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	11 505	26 252
Förutbetalda hyror och avgifter	269 416	262 194
	280 921	288 446

Övriga noter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttaga pantbrev i fastighettn	5 377 900	5 377 900
Varav obelånade	5 377 900	5 377 900

Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har fått elstöd under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

.....
Andreas Bohlin.....
Annette Frisk.....
Jonas Helmer.....
Åsa Stockman.....
Pernilla Falkenström**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Kristina Nielsen
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö, org.nr. 727000-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö 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. 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 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Nielsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Timmermannen I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS BOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:06:16



JONAS HELMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:43:51



ANNETTE FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 23:53:02



ÅSA STOCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:59:54



PERNILLA FALKENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:01:07



KRISTINA NIELSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:23:10



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:10:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Timmermannen I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA NIELSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:37:05



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:10:43



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.