



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Timmermannen i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö
Org. nr. 727000-0727

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Påbörjat att göra i ordning marken/parkeringen som vi har köpt av Nässjö Kommun, asfalterat är gjort år 2024 och ska även sätta upp laddstolpar i början av år 2025.
- Gjort tillsyn i skyddsrummen.
- Köpt ny tvättmaskin.

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

- BK Relining kommer påbörja relining av stammar i januari 2025 och detta jobb kommer att fortgå.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna på bostad med 5 % 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för bränsleavgifter. Timmermannen är en skuldfri förening.

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 2024-05-16. På stämman deltog 19 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar (föregående års antal 98) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kristina Nielsen	ordförande
Pernilla Falkenström	vice ordförande
Jonas Helmer	ledamot
Annette Frisk	ledamot
Beda Krasniqi	ledamot
Christer Wennerholm	ledamot
Åsa Stockman	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kristina Nielsen, Jonas Helmer och Annette Frisk.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Vicevärd har varit några från styrelsen.

Revisor har varit revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Kristina Nielsen och Jonas Helmer.

Valberedning har varit Lars Frisk, sammankallande och Anna-Karin Tell.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 296	3 157	2 918	2 877	2 852
Res. efter finansiella poster, tkr	891	769	697	576	549
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	563	534			
Skuldsättning kr per kvm	0	0			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0			
Sparande per kvm	183	174			
Räntekänslighet, %	0	0			
Energikostnad per kvm	171	148			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	95	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	3 762 000	2 552 185	769 172
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	769 172	-769 172
			3 762 000	3 321 357	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			238 000	-238 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-95 829	95 829	
Årets resultat					890 626
Belopp vid årets slut	153 085	0	3 904 171	3 179 186	890 626

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 179 186
Årets resultat	890 626
	<u>4 069 812</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>4 069 812</u>
	4 069 812

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 904 171 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 296 139	3 156 770
Summa rörelsens intäkter		3 296 139	3 156 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 109 812	-1 963 432
Periodiskt underhåll	Not 3	-95 829	-165 881
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 000	-42 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-103 264	-96 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-152 864	-152 864
Summa rörelsens kostnader		-2 504 770	-2 420 713
Rörelseresultat		791 369	736 057
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 257	33 115
Summa finansiella poster		99 257	33 115
Resultat efter finansiella poster		890 626	769 172
Årets resultat		890 626	769 172

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	4 510 933	4 663 797
Mark		37 800	37 800
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	1 246 503	250 000
		<u>5 795 236</u>	<u>4 951 597</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 795 736</u>	<u>4 952 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 433	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 010 952	1 225 706
Övriga fordringar	Not 11	31 776	31 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	303 441	237 341
		<u>1 347 602</u>	<u>1 494 128</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 300 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		531	19 767
		<u>531</u>	<u>19 767</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 648 133</u>	<u>3 013 895</u>
Summa tillgångar		<u>9 443 869</u>	<u>7 965 992</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 085	153 085
Fond för yttre underhåll	3 904 171	3 762 000
	<u>4 057 256</u>	<u>3 915 085</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 179 186	2 552 185
Årets resultat	890 626	769 172
	<u>4 069 812</u>	<u>3 321 357</u>
Summa eget kapital	<u>8 127 068</u>	<u>7 236 442</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	795 712	421 795
Skatteskulder	5 310	18 543
Övriga skulder	Not 14 40 431	8 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 475 348	280 921
	<u>1 316 801</u>	<u>729 550</u>
Summa skulder	<u>1 316 801</u>	<u>729 550</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>9 443 869</u>	<u>7 965 992</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	890 626	769 172
Avskrivningar	152 864	152 864
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 043 490	922 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 228	-29 665
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	587 250	122 405
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 562 513	1 014 776
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-996 503	-250 000
Investeringar i markanläggningar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-996 503	-250 000
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	566 010	764 776
Likvida medel vid årets början *)	2 745 473	1 980 697
Likvida medel vid årets slut *)	3 311 483	2 745 473

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	2 456 651	2 295 912
	Hyror	137 372	136 728
	Värmeintäkter	680 088	680 088
	Övriga intäkter	36 322	56 959
	Bruttoomsättning	3 310 433	3 169 687
	Hyresbortfall	-14 294	-12 917
	3 296 139	3 156 770	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	357 123	352 566
	Reparationer	41 830	40 779
	El	75 647	88 482
	Uppvärmning	568 912	486 852
	Vatten	419 464	348 090
	Sophämtning	74 036	93 354
	Kabel-TV, internet	139 171	139 090
	Övriga avgifter	107 502	90 971
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 400	110 400
	Förvaltningsarvoden	168 654	163 345
	Övriga driftskostnader	47 073	49 503
	2 109 812	1 963 432	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	95 829	165 881
	95 829	165 881	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	11 400
	Medlemsavgifter	31 000	31 000
	43 000	42 400	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	48 000	41 000
	Vicevärdsarvode	25 500	29 500
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	5 400	0
	Sociala kostnader, fora	20 079	23 136
		101 479	96 136
Övriga anställda			
	Sociala kostnader, ny vicevärd ej förtroendevald	1 785	0
		1 785	0
	Totalt	103 264	96 136
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar			
	Byggnader	152 864	152 864
	152 864	152 864	

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
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	-6 322 563	-6 169 699			
Årets avskrivningar	-152 864	-152 864			
Utgående avskrivningar	-6 475 427	-6 322 563			
Utgående bokfört värde	4 510 933	4 663 797			
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					
Ingående anskaffningsvärde	250 000	0			
Årets investering	996 503	250 000			
Utgående anskaffningsvärde	1 246 503	250 000			
Pågående nyanläggning avser köpt mark av Nässjö Kommun som asfalterats och laddplatser ska installerats. Beräknad utgift uppgår till ca 1 563 000kr och beräknas färdig tidigt år 2025.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto	31 776	31 081			
	31 776	31 081			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 441	237 341			
	303 441	237 341			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-04-04	6 mån	3,40%	1 500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	800 000
					2 300 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 020	4 050
Arbetsgivaravgifter	17 819	4 241
Övriga kortfristiga skulder	4 592	0
	40 431	8 291
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	196 003	11 505
Förutbetalda hyror och avgifter	279 345	269 416
	475 348	280 921
Övriga noter		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastigheten	5 377 900	5 377 900
Varav obelånade	5 377 900	5 377 900

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Nässjö

.....
Annette Frisk.....
Beda Krasniqi.....
Christer Wennerholm.....
Jonas Helmer.....
Kristina Nielsen.....
Pernilla Falkenström.....
Åsa Stockman**Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA NIELSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:02:17



BEDA KRASNIQI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:49:58



CHRISTER WENNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:32:32



JONAS HELMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:23:50



ANNETTE FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:54:13



ÅSA STOCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:33:27



PERNILLA FALKENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:56:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:14:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:14:45



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.