



HSB Brf Timotejen i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Timotejen i Norsborg

Org.nr. 716416-4167

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25 i Botkyrka i kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1974. Nuvarande tomträttsavtal löper till kvartal 3 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
448	lägenheter (bostadsrätt)	27 800
16	lokaler/förråd	104,5
293	P-platser	
40	garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28 På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 449 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2019-10-05, vari 46 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta dom nya stadgarna

Styrelse

Bosse Sjölin
Jakob Abraham
Suzan Tumer
Marianne Latti
Dagmar Sandberg

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot

ny

J-on

Annika Klasson

ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har under året varit Gaby Khalaf samt Tytti Annikki Pajukoski

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Jan-Olof Rasmussen samt Av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Seydi Tas som ordförande, samt Johan Björklund.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Bosse Sjölin, Jakob Abraham, Dagmar Sandberg med Marianne Latti, Suzan Tumer och Rasit Agrali som suppleant.

Fritidsverksamhet

Petri Myllärinen och Sugirtha Rajasegaram

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget samt COM Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Ventilation och undercentraler
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter.
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen under 2018 av föreningens ordförande och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Större planerade åtgärder > 1000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Garage renovering	2 000 tkr
2021	Fönsterbyte	ca 20 00 tkr

ny

J-OR

2022	-	0 tkr
2023	-	0 tkr
2024	-	0 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med Eget kapital och lån

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgång av den upprättade budgeten beslöt styrelsen att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 87 185 552 kr. Under året har föreningen amorterat 1 298 493 kr, med denna amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 67 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ränteläget för våra lån är under luppen, styrelsen har kontinuerliga samtal med HSB Södertörns ekonom om e.v.t behov om vilka tidpunkter räntan ska bindas.

Väsentliga avtal

Folksam försäkringar, COM Hem, LOS Energy, SFAB för värme, Botkyrka vatten för vatten, HSD för snöröjning, Förvaltningsavtal och ekonomiavtal, fastighetsskötareavtal och markavtal med HSB.

Aktiviteter

Medlemsfika 4 gånger, vilket var väldigt uppskattad.

Medlemsinformation

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 544.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	864	837	821	808	799
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 035	-302	1 237	-2 235	2 503
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	776	764	748	734	726
Vatten/m ² totalyta, kr	42	40	37	38	35
Elektricitet/m ² totalyta, kr	104	86	73	72	69
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	97	116	122	120	112
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	43	43	46	61	64
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 124	3 171	2 632	2 669	2 289
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	13 916	14 343	14 008	14 598	13 110
Soliditet %	17,9	16,9	18,4	18,7	23,0
Sparande kr/m ²	151	161	162	71	178
Räntekänslighet	4	4	4	4	3

ry

J-OR

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	371 100	1 802 000	14 343 456	3 446 274	-302 009	19 660 820
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 668 800	-1 668 800		
Anspråktagande av yttre fond			-2 096 222	2 096 222		
Balanserad i ny räkning				-302 009	302 009	
Årets resultat					1 035 462	1 035 462
Belopp vid årets slut	371 100	1 802 000	13 916 034	3 571 687	1 035 462	20 696 282

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat 3 571 687

Årets resultat 1 035 462

Summa till stämmans förfogande 4 607 148

Styrelsen är egentligen beslutande organ till avsättning av yttre fond, men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -1 206 650

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 374 383

Balanseras i ny räkning 3 774 881

J.M

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 113 940	23 368 128
Summa rörelseintäkter		24 113 940	23 368 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 217 432	-16 672 960
Övriga externa kostnader	Not 4	-701 394	-429 885
Underhåll enligt plan	Not 5	-374 383	-2 096 222
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-788 830	-552 688
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 792 883	-2 702 929
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 291	-2 920
Summa rörelsekostnader		-21 877 213	-22 457 603
Rörelseresultat		2 236 727	910 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 174	921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 204 395	-1 213 456
Övriga finansiella poster	Not 9	-45	0
Summa finansiella poster		-1 201 266	-1 212 535
Årets resultat		1 035 462	-302 009

o/p

J-01

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomtträtt	Not 10	103 819 363	86 719 339
Inventarier och installationer	Not 11	124 130	19 224 120
Summa materiella anläggningstillgångar		103 943 492	105 943 460

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar

103 945 492 105 945 460

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		468 416	501 989
Avräkningskonto HSB		4 876 745	8 166 959
Övriga kortfristiga fordringar		132 087	101 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 879 958	1 751 976
Summa kortfristiga fordringar		7 357 206	10 522 807

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	0

Bank

	Not 15	2 764	2 764
--	--------	-------	-------

Summa kassa och bank

2 764 2 764

Summa omsättningstillgångar

11 359 969 10 525 570

Summa tillgångar

115 305 461 116 471 030

ny

Jon



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	371 100	371 100
Upplåtelseavgifter	1 802 000	1 802 000
Fond för yttre underhåll	13 916 034	14 343 456
Summa bundet eget kapital	16 089 134	16 516 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 571 687	3 446 274
Årets resultat	1 035 462	-302 009
Summa fritt eget kapital	4 607 148	3 144 265

Summa eget kapital**20 696 282 19 660 820**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	76 204 522	72 490 272
Summa långfristiga skulder		76 204 522	72 490 272

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 981 000	15 993 743
Medlemmarnas inre fond		1 584 120	1 659 060
Leverantörsskulder		2 279 983	3 554 015
Aktuell skatteskuld	Not 17	60 529	12 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	238 215	80 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 260 809	3 020 133
Summa kortfristiga skulder		18 404 657	24 319 938

Summa skulder**94 609 179 96 810 210****Summa eget kapital och skulder****115 305 461 116 471 030**

✓2x

J-on

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 4-74 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 25 791 415 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

n.p

7-02

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	21 560 760	21 191 720
	Hysesintäkt garage och bilplatser	558 650	560 350
	Hysesintäkt övrigt	54 900	80 742
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 315 665	1 342 402
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	2 400	0
	Övriga intäkter i verksamheten	124 780	101 688
	Intäkt andrahandsupplåtelse	40 551	52 473
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	75 154	-9 261
	Övriga fakturerade kostnader	15 650	20 400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	365 430	27 614
		24 113 940	23 368 128
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-799 436	-958 830
	El	-2 912 137	-2 387 184
	Uppvärmning	-2 714 150	-3 235 851
	Tomträttsavgäld	-1 046 250	-1 046 000
	Vatten	-1 168 679	-1 129 919
	Renhållning	-711 708	-778 051
	Bevakningskostnader	-245 570	-22 501
	TV, bredband, iptelefoni	-845 968	-848 259
	Serviceavtal	-364 779	-319 038
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-27 016
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 137 718	-3 044 114
	Förvaltningskostnader	-1 708 376	-1 640 694
	Försäkringar	-483 396	-479 465
	Fastighetsskatt	-641 406	-592 920
	Övriga driftskostnader	-437 857	-163 117
		-17 217 432	-16 672 960
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-24 000	-23 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-70 568	0
	Föreningsverksamhet	-17 742	0
	Kontorsutrustning och -material	-26 392	-19 720
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-72 265	-43 959
	Konsulter	-61 548	-21 016
	Förbrukningsinventarier	-100 264	-51 757
	Medlemsavgifter HSB	-226 030	-226 030
	Stämma och styrelse	-49 755	-26 593
	Arrende, hyra, leasing	-52 830	-17 810
		-701 394	-429 885

230

J 04

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-28 500
	Underhåll lokaler	0	-70 985
	Underhåll tvättstuga	-52 898	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-38 023	-173 265
	Underhåll installationer	-181 967	-1 620 070
	Underhåll huskropp utvändigt	-42 637	-114 709
	Underhåll tak	-32 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	-17 024	-88 693
	Underhåll övrigt	-9 834	0
		-374 383	-2 096 222
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-408 679	-291 346
	Övriga arvoden	-206 350	-135 711
	Övriga personalkostnader	0	-5 361
	Revisionsarvode	-27 300	-13 350
	Sociala avgifter	-143 376	-98 872
	Utbildning	-3 125	-8 048
		-788 830	-552 688
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 802 577	-1 533 342
	Markanläggningar	-326 316	-340 253
	Installationer	-601 819	-802 425
	Inventarier	-62 171	-26 909
		-2 792 883	-2 702 929
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Bolagsverketsamt bankkostnader	-2 291	-2 920
		-2 291	-2 920
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-45	0
		-45	0

2/2

J-on

Not 10 Byggnader och tomträtt 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 297 256	110 758 981
Omklassificering från inventarier installationer	19 970 820	0
Årets investering byggnader	686 290	538 275
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 967 068	6 967 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 921 434	118 264 324

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-28 581 219	-27 047 877
Omklassificering	-826 375	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 404 397	-1 533 342
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 963 766	-2 623 513
Årets avskrivningar markanläggningar	-326 316	-340 253
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 102 072	-31 544 985

Utgående bokfört värde 183 819 362 86 719 339

Bokförda värden byggnader 100 142 376 82 716 037
Bokförda värden markanläggningar 3 676 986 4 003 302

Fastighetsbeteckning:

Skattingsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	203 000 000	61 800 000	264 800 000	209 800 000
Lokaler	1975	1 887 000	564 000	2 451 000	1 148 000
		204 887 000	62 364 000	267 251 000	210 948 000

Not 10 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	648 001
Omklassificering till inventarier installationer	0	-148 001
Omklassificering till underhåll	0	-500 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	20 274 449	303 471
Årets investeringar	106 625	19 970 978
Omklassificering till byggnader & tomträtt	-19 970 820	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	148 001
Utgående anskaffningsvärden	410 254	20 274 449
Ingående avskrivningar	-1 050 329	-220 994
Årets avskrivningar	-663 990	-829 335
Omklassificering till byggnader & tomträtt	826 375	0
Utgående avskrivningar	-286 124	-1 050 329
Utgående bokfört värde	124 130	19 224 120

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	2 000	2 000
	2 000	2 000

J-oh

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald kabel-TV och bredband	210 500	0
	Förutbetald administration	426 922	0
	Förutbetald fastighetsskötsel	567 193	0
	Upplupna ränteinräkter	2 222	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	673 121	1 751 976
		1 879 958	1 751 976

Not 14	Kortfristiga placeringar		
	Placering HSB 12 mån	4 000 000	0
		4 000 000	0

Not 15	Bank		
	Swedbank	2 764	2 764
		2 764	2 764

Not 16	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek AB	1,39%	2024-04-25	60 000
	Swedbank Hypotek AB	1,54%	2021-09-24	90 000
	Stadshypotek AB	1,11%	2022-09-30	179 916
	Stadshypotek AB	1,15%	2024-06-30	63 000
	Stadshypotek AB	1,31%	2023-09-30	179 916
	SBAB	1,63%	2022-03-21	23 760
	SBAB	1,63%	2022-03-21	22 960
	Stadshypotek AB	1,08%	2021-04-30	77 172
	Stadshypotek AB	2,29%	2026-09-30	86 400
	Stadshypotek AB	1,87%	2020-06-30	53 272
	Stadshypotek AB	0,85%	2021-06-01	160 000
	Stadshypotek AB	1,29%	2023-09-01	49 060
	Stadshypotek AB	1,71%	2020-06-01	50 000
	Stadshypotek AB	0,98%	2022-03-01	50 000
	Stadshypotek AB	1,08%	2021-04-30	76 360
			87 185 522	1 221 816

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **76 204 522**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **4 887 264**
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **81 076 442**
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	97 037 800	87 191 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	97 037 800	87 191 800

Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	60 529	12 043
		60 529	12 043

12/30

J.M

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	9 820	10 560
Personalens källskatt	98 544	3 412
Arbetsgivaravgifter	71 436	3 574
Övriga kortfristiga skulder	58 415	63 398
	238 215	80 944

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	686 227	690 263
Upplupna räntekostnader	135 077	233 074
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 979 477	1 842 183
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 029	231 613
	3 260 809	3 020 133

27.5 2020
Annika Klasson
Bo Sjölin

Dagmar Sandberg
Suzan Tümer

Jakob Abraham

Marianne Latti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01

Jakob Abraham
Revisor vald av föreningsstämman

Daniel Jönvall
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Timotejen i Norsborg org.nr. 716416-4167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timotejen i Norsborg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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.

v.p

J-oh

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 Timotejen i Norsborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 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.

Hallunda den 1/6 2020



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

