

Styrelsen för Brf Timmermannen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 433 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-12.

Föreningens fastighet, Timmermannen 2 bebyggdes 1958 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004-01-29 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 75 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätter. Dessutom finns 43 p-platser för bil och 5 för motorcykel.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

33 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 103 kvm Total lokalyta: 433 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
------------	-----	---------------

Installationsteknikerna	433 kvm	2021-03-31
-------------------------	---------	------------

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. Detta inkluderar bl a ansvarsförsäkring.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "TD", and others.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Flodin Annika Fahlgren Johan Ahlberg Laura Manninen Sune Sellstedt Thommy Werner Pierre Tollebrant	
Suppleanter	Luzmaria Kass Kawo Erik Edler Per Svensson	
Revisorer		
Ordinarie	Tommy Donath Salomon Bekele	PricewaterhouseCooper
Suppleant	Gun Agering	
Valberedning	Karin Berggren Jessica Nordin Webering	

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko.
Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av BK Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 158 551 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 307 271 kronor.

2020 blev en utmaning för oss alla p g a rådande pandemi. Vi genomförde för första gången ett årsmöte med en blandning av fysisk närvaro och per telefon. Mötet gick bra för att ha varit första gången på detta sätt.

Sista delen av kungsbalkongerna renoverades under året.

Styrelsen beslutade att gå vidare med fiberinstallationen efter den positiva enkätundersökning vi fick. Styrelsen valde att teckna avtal med Stockholms Stadsnät AB om bredband upp till 1000/1000 Mbit. Installationen var färdig strax före midsommar. De medlemmarna som var förhindrade att vara hemma under installationen fick sin installation utförd i september. Själva installationen gick bra med coronasäkert avstånd från installatörernas sida. Styrelsen valde att behålla ComHem för TV-basutbud men omförhandla avtalet. Medlemmarna kan välja andra TV-leverantör om de önskar.

Under året har styrelsen arbetat med en lösning för pumpproblemet i 27:ans undre källare efter översvämningen 2019. Pumpen är utbytt och ett larm med sms-bevakning ska installeras.

På grund av pandemin valde vi att ställa in alla former av umgänge i föreningen; vårstädningen ställdes in och uthyrning av lokalen pausades. Höststädningen vågade vi arrangera till allmänt jubel.

Trädgårdsmästaren fick ordna med vårstädningen istället. Under året har två träd som inte mådde bra

Handwritten signatures and initials:
\$ ZH P
a 24
TF
TD TF He

tagits ner, styrelsen har en plan för återplantering av nya träd. Föreningen har inga medlemmar som engagerar sig i trädgårdsgruppen längre och detta har fört med sig en fördyrad skötsel av trädgården.

Styrelsen uppmärksammade tre medlemmar på att de hyrt ut i andra hand utan styrelsens medgivande under 2019. Samtliga uthyrningar är nu avslutade och medlemmarna har sålt sina lägenheter.

Hyresaavtalet för lokalen sades upp för omförhandling och vi har under hösten försökt att föra en konstruktiv dialog med hyresgästen men ännu ej lyckats komma överens.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (9) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (2) st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl som till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 108 (109) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen höjning är planerad för 2021.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021= 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 184	4 145	4 137	4 048
Resultat efter finansiella poster (tkr)	638	352	569	-1 211
Soliditet (%)	68	67	66	65
Kassalikviditet (%)	22	112	137	127
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	638	488	569	351
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 057	569	0	674
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	564	564	564	564
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 161	5 161	5 407	5 653
Värmekostnad/ kvm bostadsyta	64	78	75	71
Kapitalkostnad/ kvm bostadsyta	77	78	82	108

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 112 % till 22 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	63 267 273	12 638 547	569 000	-10 139 427	352 317	66 687 710
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			488 439	-488 439		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				352 317	-352 317	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					638 310	638 310
Belopp vid årets utgång	63 267 273	12 638 547	1 057 439	-10 275 549	638 310	67 326 020

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 275 549
årets vinst	638 310
	-9 637 239
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	638 000
i ny räkning överföres	-10 275 239
	-9 637 239

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "N", "TD", "Me", and others.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 183 700	4 145 411
Övriga rörelseintäkter		14 283	37 755
Summa rörelseintäkter		4 197 983	4 183 166
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 697 997	-2 071 125
Övriga externa kostnader	5	-234 563	-168 990
Personalkostnader	6	-129 713	-133 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 095	-980 603
Summa rörelsekostnader		-3 086 367	-3 354 305
Rörelseresultat		1 111 616	828 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 307	-476 561
Summa finansiella poster		-473 306	-476 544
Resultat efter finansiella poster		638 310	352 317
Resultat före skatt		638 310	352 317
Årets resultat		638 310	352 317

\$ 30 P
AF W He 24
TD ST

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	97 116 656	98 097 261
Inventarier, verktyg och installationer	8	391 415	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 508 071	98 097 261

Summa anläggningstillgångar

97 508 071 98 097 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		19 899	0
Övriga fordringar	9	17 074	629 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 553	99 597
Summa kortfristiga fordringar		173 526	729 420

Kassa och bank

Kassa och bank		1 899 636	127 049
Summa kassa och bank		1 899 636	127 049

Summa omsättningstillgångar

2 073 162 856 469

SUMMA TILLGÅNGAR

99 581 233 98 953 730

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 905 820

75 905 820

Yttre reparationsfond

1 057 439

569 000

Summa bundet eget kapital

76 963 259

76 474 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 275 549

-10 139 427

Årets resultat

638 310

352 317

Summa fritt eget kapital

-9 637 239

-9 787 110

Summa eget kapital

67 326 020

66 687 710

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

23 000 000

31 500 000

Summa långfristiga skulder

23 000 000

31 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

8 500 000

0

Leverantörsskulder

150 034

158 361

Skatteskulder

13 701

9 801

Övriga skulder

12

18 841

9 611

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

572 637

588 247

Summa kortfristiga skulder

9 255 213

766 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 581 233

98 953 730

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AF, TD, and others, along with a date '24'.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	75 948	74 121
Hysesintäkter lokaler	384 936	378 804
Hysesintäkter garage och p-platser	171 010	171 260
Årsavgifter bostäder	3 525 936	3 525 936
Kabel-TV / Internet	31 320	240
Hysesbortfall ./.	-5 450	-4 950
Övriga ersättningar och intäkter	4 348	5 045
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 935	0
Försäkringsersättningar	0	32 710
	4 197 983	4 183 166

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	158 551	130 544
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	307 271	748 547
	465 822	879 091

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	130 996	128 690
Besiktning / Serviceavtal	7 924	0
Yttre skötsel / Snöröjning	138 635	97 559
Fastighetsel	67 502	78 590
Uppvärmning	393 158	477 599
Vatten	75 670	74 792
Sophämtning	62 116	58 416
Fastighetsförsäkring	70 340	64 006
Självrisk/reparation försäkringsskador	49 077	17 996
Kabel-TV / Internet	91 450	48 427
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	145 305	141 405
Övriga myndighetsbesiktningar	0	3 569
Energideklarationer	0	987
	1 232 173	1 192 036

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "ZAP", "AF", "TV", "SK", and "24".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	3 591	9 008
Revisionsarvode	31 203	26 769
Förvaltningsarvode	92 077	88 959
Övriga externa tjänster/kostnader	21 181	14 559
Juridiska åtgärder	52 052	0
Trivselkostnader	0	1 597
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	10 782
Övriga förbrukningsinventarier/material	34 459	16 690
Dröjsmålsavgifter för skatter och sociala avgifter	0	625
	234 563	168 989

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	100 000	102 234
Sociala avgifter	29 713	31 354
	129 713	133 588

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	64 529 889	64 529 889
Omklassificeringar, bergvärmeanläggning	3 921 300	3 921 300
Markanläggningar	232 401	232 401
Ingående anskaffningsvärde mark	41 579 000	41 579 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 262 590	110 262 590
Ingående avskrivningar	-12 165 329	-11 184 726
Årets avskrivningar	-980 605	-980 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 145 934	-12 165 329
Utgående redovisat värde	97 116 656	98 097 261
Taxeringsvärden byggnader	66 941 000	66 941 000
Taxeringsvärden mark	95 872 000	95 872 000
	162 813 000	162 813 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "3A", "24", "AF", "ST", "TD", and "Sk".

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 022	349 022
Inköp	434 905	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	783 927	349 022
Ingående avskrivningar	-349 022	-349 022
Årets avskrivningar	-43 490	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392 512	-349 022
Utgående redovisat värde	391 415	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	17 074	14 912
Avräkningskonto RB Fastighetsägaren AB	0	614 911
	17 074	629 823

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 917	76 206
Förutbetald kabel-TV	11 250	11 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 386	12 285
	136 553	99 597

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,760	2023-12-21	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,718	löpande	8 500 000	8 500 000
Swedbank	1,950	2022-03-11	9 500 000	9 500 000
Swedbank	1,370	2025-01-10	8 500 000	8 500 000
			31 500 000	31 500 000

Föreningen har inte som avsikt att lösa eller amortera på några av de ovanstående lånen. Däremot har föreningen inte en ovillkorad rätt att förlänga det löpande lånet på 8 500 000 kr som förfaller under 2021, vilket får som resultat att det klassificeras som ett kortfristigt lån i balansräkningen.

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	18 841	9 611
	18 841	9 611

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	80 006	80 000
Upplupna sociala avgifter	25 138	25 132
Upplupna räntekostnader	28 898	29 028
Förskottsbetalda hyror och avgifter	349 977	353 539
Upplupna elavgifter	58 619	65 326
Beräknat arvode för revision	30 000	28 400
Upplupna driftskostnader	0	6 823
	572 638	588 248

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "ST", "TD", "H", and "He".

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

Solna 2021-03-25

Johan Flodin
Ordförande

Annika Fahlgren

Johan Ahlberg

Thommy Werner

Sune Sellstedt

Laura Manninen

Pierre Tollebrant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29

Salomon Bekele

Tommy Donath Price Waterhouse Cooper
Revisor Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timmermannen 2 org.nr 716419-9478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 2 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *lekmannarevisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-29

Tommy Donath
Auktoriserad revisor
PricewaterhouseCoopers AB

Salomon Bekele
Lekmannarevisor