

# Årsredovisning 2022

Brf Timmermannen 2

716419-9478



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TIMMERMANNEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Noter                  | 12 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-01-29. Föreningens nu gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-12-27.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 2. Föreningen består av 75 bostadsrätter om totalt 6 103 kvm och 1 uthyrd lokal om 433 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Detta omfattar bl a ansvarsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Johan Flodin         | Ordförande      |
| Annika Fahlgren      | Sekreterare     |
| Johan Ahlberg        | Kassör          |
| Charlotta Brandstedt | Vice ordförande |
| Lill Burriel         | Ledamot         |
| Sune Sellstedt       | Ledamot         |
| Anders Salander      | Ledamot         |
| Åsa Ohlsson          | Suppleant       |
| Pierre Tollebrant    | Suppleant       |
| Erik Edler           | Suppleant       |

### Valberedning

Laura Manninen och Haralampos Karatzas.

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening.

### Revisorer

|                |                      |                                    |
|----------------|----------------------|------------------------------------|
| Tommy Donath,  | Auktoriserad revisor | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
| Salomon Bekele | Internrevisor        |                                    |
| Henrik Nolgren | Revisorssuppleant    |                                    |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av BK Fastighetsservice.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I mars 2022 avslutades fönsterbytet. Vissa justeringar har gjorts i efterhand. Under hösten startade följdarbetet med den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. Arbetet drog ut på tiden p g a att ventilationskanalerna var igensatta, vilket ledde till att vi behövde rensa alla kanaler för att sedan kunna justera in ventilationen. Ett flertal medlemmar har ombyggda kök som gjort att det inte gått att komma åt att justera; dessa åtgärdas under 2023.

Fortsatt arbete med solceller på taket, gemensam el och nya laddstolpar på parkeringen. Projektet kommer att delas upp och vi börjar med solceller.

Trädgården: Vi har en stor tomt med många sorters blommor och buskar som kräver en del arbete. Nedanför altanerna, på norrsidan, sattes nya stänkanter upp för att hålla gruset kvar under altanerna.

Marmorskivan ovanför porten till 27:an togs ner då den var på väg att lossna. Denna ersattes med en ny sten.

Vi har problem med fågelbajs framför allt på norrsidan; åtgärder har satts in för att minska nedsmutsningen.

I år hade vi både vår- och höststädning. God uppslutning på båda städdagarna som avslutades med mingel, korv och fika. I december bjöd styrelsen in till glögg.

Under sensommaren målades parkeringsplatserna om.

### Hyreslokalen

Under året har vi uppdaterat elinstallationen fr a i källarlokalen. Ny motor och injustering av ventilationen samt att vi separerade den gemensamma ventilationen för hyreslokalen och föreningslokalen. Vid arbetet med ventilationen uppdagades att delar av frånluften gick genom hyreslokalen varför vi lät installera ett brandspjäll för att förhindra spridning mellan lokalerna. P g a dessa arbeten installerades ett eget ventilationssystem i föreningslokalen.

Förening hamnade i en tvist med hyresgästen som slutade med en förlikning i tingsrätten. Hyresgästen lät meddela att man ämnar flytta ut från lokalen när kontraktet löper ut mars 2024.

### Ekonomi

1 juli höjde vi årsavgifterna med 5% till följd av ökade kostnader för energi och kommunala avgifter etc.

### Förändringar i avtal

Ny trädgårdsmästare anlätades under våren.

### Andrahandsuthyrning

Två lägenheter har varit uthyrda i andra hand under året.

### Övrigt

Enligt stadgan debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

### Kommande arbeten under 2023

Fortsatt arbete med solcellsprojektet och underhåll enligt underhållsplanen.

OVK-arbetet kommer att avslutas under vintern.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 4 333 550   | 4 228 621   | 4 183 700   | 4 145 411   |
| Resultat efter fin. poster            | -5 078 634  | -3 284 922  | 638 310     | 352 317     |
| Soliditet, %                          | 63          | 67          | 68          | 67          |
| Yttre fond                            | -           | 1 695 439   | 1 057 439   | 569 000     |
| Taxeringsvärde                        | 200 100 000 | 162 813 000 | 162 813 000 | 162 813 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 6 103       | 6 103       | 6 103       | 6 103       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 583         | 575         | 578         | 578         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 5 653       | 5 161       | 5 161       | 5 161       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,51        | 1,41        | 1,49        | 1,47        |
| Belåningsgrad, %                      | 36,27       | 32,78       | 32,46       | 32,10       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                                        | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser                               | 63 935 741        | -                             | -                        | 63 935 741        |
| Upplåtelseavgifter                     | 15 070 079        | -                             | -                        | 15 070 079        |
| Fond, yttre underhåll                  | 1 695 439         | -                             | -1 695 439               | 0                 |
| Avgår försäljningskostnader upplåtelse | -40 000           | -                             | -                        | -40 000           |
| Balanserat resultat                    | -10 275 239       | -3 284 922                    | 1 695 439                | -11 864 723       |
| Årets resultat                         | -3 284 922        | 3 284 922                     | -5 078 634               | -5 078 634        |
| <b>Eget kapital</b>                    | <b>67 101 097</b> | <b>0</b>                      | <b>-5 078 634</b>        | <b>62 022 463</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -11 864 723               |
| Årets resultat      | -5 078 634                |
| Totalt              | <u><b>-16 943 357</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 638 000                          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -638 000                         |
| Balanseras i ny räkning              | -16 943 357                      |
|                                      | <u><u><b>-16 943 357</b></u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 333 550                  | 4 228 621                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 26 452                     | 6 385                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 360 002</b>           | <b>4 235 006</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -7 482 397                 | -5 657 378                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -318 402                   | -234 444                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -129 788                   | -157 692                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 010 640                 | -1 024 091                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-8 941 227</b>          | <b>-7 073 606</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-4 581 225</b>          | <b>-2 838 600</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 87                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -497 496                   | -446 322                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-497 409</b>            | <b>-446 322</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-5 078 634</b>          | <b>-3 284 922</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-5 078 634</b>          | <b>-3 284 922</b>          |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 95 126 776        | 96 083 428         |
| Markanläggningar                              | 11  | 42 127            | 52 627             |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 304 437           | 347 925            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>95 473 340</b> | <b>96 483 980</b>  |
|                                               |     |                   |                    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>95 473 340</b> | <b>96 483 980</b>  |
|                                               |     |                   |                    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 118 696           | 18 672             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 75 935            | 78 897             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 154 369           | 140 836            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>349 000</b>    | <b>238 405</b>     |
|                                               |     |                   |                    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                    |
| Kassa och bank                                |     | 2 089 972         | 4 120 258          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 089 972</b>  | <b>4 120 258</b>   |
|                                               |     |                   |                    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 438 972</b>  | <b>4 358 662</b>   |
|                                               |     |                   |                    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>97 912 312</b> | <b>100 842 642</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 78 965 820         | 78 965 820         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 0                  | 1 695 439          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>78 965 820</b>  | <b>80 661 259</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 864 723        | -10 275 239        |
| Årets resultat                               |     | -5 078 634         | -3 284 922         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-16 943 357</b> | <b>-13 560 162</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>62 022 463</b>  | <b>67 101 097</b>  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 8 500 000          | 13 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>8 500 000</b>   | <b>13 500 000</b>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 26 000 000         | 18 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 556 619            | 1 482 462          |
| Skatteskulder                                |     | 9 935              | 14 659             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 16 702             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 806 593            | 744 424            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>27 389 849</b>  | <b>20 241 545</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>97 912 312</b>  | <b>100 842 642</b> |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Timmermannen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 1 %   |
| Om- och tillbyggnad     | 2 %   |
| Markanläggningar        | 5 %   |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |
| Installationer          | 10 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder       | 0                | 25 316           |
| Hysesintäkter, lokaler        | 460 616          | 432 600          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 159 690          | 162 384          |
| Årsavgifter, bostäder         | 3 555 744        | 3 506 861        |
| Övriga intäkter               | 183 952          | 110 318          |
| Övriga årsavgifter            | 0                | -2 473           |
| <b>Summa</b>                  | <b>4 360 002</b> | <b>4 235 006</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 416 130        | 33 170         |
| Fastighetsskötsel               | 58 835         | 55 883         |
| Snöskottning                    | 33 693         | 24 711         |
| Städning                        | 75 490         | 69 030         |
| Trädgårdsarbete                 | 107 479        | 88 562         |
| <b>Summa</b>                    | <b>691 626</b> | <b>271 357</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Läpande reparationer       | 605 171          | 148 328          |
| Planerat underhåll         | 4 610 921        | 3 898 504        |
| <b>Summa</b>               | <b>5 216 093</b> | <b>4 046 832</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 171 217          | 129 036        |
| Sophämtning                        | 98 313           | 101 764        |
| Uppvärmning                        | 905 549          | 682 492        |
| Vatten                             | 74 159           | 83 570         |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 249 237</b> | <b>996 862</b> |

Elförbrukning totalt i kWh 396298(432298) 8,2% lägre  
Kostnader totalt i Skr 1091210 (822278) 32,7 % högre

Kostnader uppvärmning i Skr 920893(707621) 30 % högre  
Elförbrukning uppvärmning i kWh 333912(375184) 11 % lägre  
Kostnader fastighetsel i Skr 170317(114657) 48 % högre  
Elförbrukning fastighetsel i kWh 62386(63114) 1 % lägre

Förbrukning varmvatten m3 2526(2438) 3,6 % högre

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 79 266         | 85 443         |
| Fastighetsskatt                      | 156 444        | 149 014        |
| Kabel-TV                             | 84 742         | 89 701         |
| Självrisker                          | 4 989          | 18 170         |
| <b>Summa</b>                         | <b>325 441</b> | <b>342 328</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 94 781         | 89 416         |
| Förbrukningsmaterial                   | 46 135         | 12 719         |
| Revisionsarvoden                       | 33 463         | 31 593         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 144 024        | 100 716        |
| <b>Summa</b>                           | <b>318 402</b> | <b>234 444</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 31 026         | 37 701         |
| Styrelsearvoden                 | 98 762         | 119 991        |
| <b>Summa</b>                    | <b>129 788</b> | <b>157 692</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 497 496        | 442 572        |
| Övriga finansiella kostnader                             | 0              | 3 750          |
| <b>Summa</b>                                             | <b>497 496</b> | <b>446 322</b> |

| Not 10, Byggnad och mark                      | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 110 030 189        | 110 030 189        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>110 030 189</u> | <u>110 030 189</u> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -13 946 761        | -12 976 668        |
| Årets avskrivning                             | -956 652           | -970 093           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-14 903 413</u> | <u>-13 946 761</u> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>95 126 776</u>  | <u>96 083 428</u>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 41 579 000         | 41 579 000         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 78 916 000         | 66 941 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 121 184 000        | 95 872 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>200 100 000</b> | <b>162 813 000</b> |
| Not 11, Markanläggningar                      | 2022               | 2021               |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 232 401            | 232 401            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>232 401</u>     | <u>232 401</u>     |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -179 774           | -169 266           |
| Årets avskrivning                             | -10 500            | -10 508            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-190 274</u>    | <u>-179 774</u>    |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>42 127</u>      | <u>52 627</u>      |

| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>                     | <b>2022-12-31</b>     | <b>2021-12-31</b>     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 783 927               | 783 927               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <u>783 927</u>        | <u>783 927</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -436 002              | -392 512              |
| Avskrivningar                                               | -43 488               | -43 490               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <u>-479 490</u>       | <u>-436 002</u>       |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <u><u>304 437</u></u> | <u><u>347 925</u></u> |
| <b>Not 13, Övriga fordringar</b>                            | <b>2022-12-31</b>     | <b>2021-12-31</b>     |
| Skattefordringar                                            | 0                     | 52 471                |
| Skattekonto                                                 | 75 935                | 26 426                |
| <b>Summa</b>                                                | <b>75 935</b>         | <b>78 897</b>         |
| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b>     | <b>2021-12-31</b>     |
| Försäkringspremier                                          | 87 541                | 76 771                |
| Förvaltning                                                 | 23 695                | 22 503                |
| Kabel-TV                                                    | 22 039                | 21 183                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 21 094                | 20 379                |
| <b>Summa</b>                                                | <b>154 369</b>        | <b>140 836</b>        |

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag                                                                 | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                            | Tryckfel. Ändrades till rörlig ränta på villkorsändringsdagen <del>2022-03-25</del> | 2,49 %                  | 8 500 000           | 9 500 000           |
| Swedbank                            | 2025-01-24                                                                          | 1,37 %                  | 8 500 000           | 8 500 000           |
| Swedbank                            | 2023-12-21                                                                          | 1,76 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| Swedbank                            |                                                                                     | 2,49 %                  | 7 500 000           | 8 500 000           |
| Swedbank                            | 2023-02-28                                                                          | 2,94 %                  | 5 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>                        |                                                                                     |                         | <b>34 500 000</b>   | <b>31 500 000</b>   |
| <i>Varav kortfristig del</i>        |                                                                                     |                         | <i>26 000 000</i>   | <i>18 000 000</i>   |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 16, Ställda säkerheter | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 45 000 000        | 45 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>45 000 000</b> | <b>45 000 000</b> |

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 34 000         | 31 250         |
| El                                                   | 37 206         | 194 946        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 372 319        | 353 863        |
| Löner                                                | 100 000        | 100 000        |
| Sociala avgifter                                     | 31 420         | 31 420         |
| Städning                                             | 6 487          | 0              |
| Uppvärmning                                          | 196 793        | 0              |
| Utgiftsräntor                                        | 28 368         | 28 182         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 0              | 4 763          |
| <b>Summa</b>                                         | <b>806 593</b> | <b>744 424</b> |

#### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

1 mars 2023 höjs avgiften med ytterligare 10% till följd av kraftigt ökade kostnader för bl a energi, kommunala avgifter och räntor. Dessutom kommer förvaltningsavgiften för yttre skötsel att höjas med 45 kr till 150 kr/lägenhet.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Flodin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Fahlgren  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Charlotta Brandstedt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lill Burriel  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
~~Pierre Tollebrant~~  
Ledamot

Tryckfel. Skall vara Anders Salander  
enligt gällande registreringsbevis.

\_\_\_\_\_  
Johan Ahlberg  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Sune Sellstedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tommy Donath  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Salomon Bekele  
Internrevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64257b40230b921977b4e14a

**Finalized at:** 2023-04-04 21:25:22 CEST

**Title:** Brf Timmermannen 2, 716419-9478 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** Eh/Mtb0cIp1ev0+CjdDaSK9lwfTraJL5WC0C6iCH1Fk=-2

**Initiated by:** Styrelsen Timmermannen 2 ([styrelsen.timmermannen2@gmail.com](mailto:styrelsen.timmermannen2@gmail.com)) via Brf Timmermannen 2 716419-9478

## Signees:

- Tommy Donath signed at 2023-04-04 21:25:21 CEST with Swedish BankID (**19870325-XXXX**)
- Salomon Bekele signed at 2023-04-04 21:02:14 CEST with Swedish BankID (**19680527-XXXX**)
- Johan Flodin signed at 2023-04-03 17:03:34 CEST with Swedish BankID (**19620518-XXXX**)
- Johan Ahlberg signed at 2023-04-03 16:28:11 CEST with Swedish BankID (**19630426-XXXX**)
- Charlotta Brandstedt signed at 2023-04-04 12:11:37 CEST with Swedish BankID (**19751014-XXXX**)
- Lill Carmen Burriel signed at 2023-04-03 16:38:25 CEST with Swedish BankID (**19720913-XXXX**)
- Annika Fahlgren signed at 2023-04-03 21:20:13 CEST with Swedish BankID (**19640922-XXXX**)
- Sune Sellstedt signed at 2023-04-03 18:33:28 CEST with Swedish BankID (**19590609-XXXX**)
- Anders Salander signed at 2023-04-04 12:11:14 CEST with Swedish BankID (**19811230-XXXX**)

# 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 2022.

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 2022 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. 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 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 utfört 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 2022 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

Tommy Donath  
Auktoriserad revisor  
PricewaterhouseCoopers AB

Salomon Bekele  
Lekmannarevisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-04 19:24:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY DONATH

Datum

Tommy Donath

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**SALOMON BEKELE** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-04 19:22:56 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: SALOMON BEKELE

Datum

Salomon Bekele

Leveranskanal: E-post