



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 175 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 413 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 287 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 220 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Timmermannen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 413 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
287 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 220 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Timmermannen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769602-1026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konrad 10	1989-01-01	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 029
13	p-platser	0
Totalt 73 objekt		2 029

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 15 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Bodén	Ordförande
Kristijan Pavlovic	Ledamot
Vincent Almroth	Ledamot
Christian Musselbrook Öberg	Ledamot
Herman Tollerud	Ledamot
Simon Rydell	Ledamot
Andreas Ahlén	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Bodén, Kristijan Pavlovic och Vincent Almroth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Bodén, Herman Tollerud, Simon Rydell och Vincent Almroth.

Revisorer har varit: Ingvar Sjögerås vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jimmy Manlid (sammankallande) och Marvin Durmaz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10,2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

Under året har flera underhållsåtgärder genomförts. Vi har även behövt investera i byte av elmätare efter att de gamla slutade fungera. Med bytet gavs möjlighet för medlemmarna att genom inloggning i digitalt verktyg följa sin elförbrukning. I början av året utfördes en OVK-besiktning, och vissa åtgärder har vidtagits enligt protokollet. Dock återstår arbete i enskilda lägenheter som inte blev slutförda under verksamhetsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Byte till LED-armaturer i hela fastigheten
2021	Nya Postboxar, Ny tvättmaskin
2022	Ny entrédörr/ Stamspolning
2023	Installation av elektroniska lås
2024	Byte av samtliga elmätare för mätning av individuell förbrukning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga omfattande underhåll är planerade, styrelsens plan är att göra några åtgärder såväl invändigt som utvändigt för att öka trivseln

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

I början av mars kunde samtliga medlemmar dra nytta av kostnadsfritt internetabonnemang som föreningen inkluderat i avtalet om TV-abonnemang med Tele2.

Under året har styrelsen arbetat med att uppdatera vår parkeringspolicy för att skapa en rättvis och effektiv användning av föreningens parkeringsplatser. Som en del av detta arbete har vi infört nya avtal med ändrade villkor som bättre stämmer överens med vår uppdaterade policy.

Vi har noterat att det finns medlemmar som ännu inte fullt ut följer de nya avtalen. För att säkerställa en trivsamt och rättvis parkeringssituation för alla planerar styrelsen att införa nya rutiner, inklusive ökad övervakning och justerade bötesbelopp vid överträdelser. Dessa åtgärder syftar till att främja en positiv boendemiljö för alla medlemmar.

Under året har styrelsen uppmärksammat att vissa medlemmar har upplåtit sina lägenheter i andra hand utan föreningens tillstånd, vilket strider mot föreningens stadgar. Efter att ha försökt lösa situationen genom dialog har styrelsen beslutat att vidta rättsliga åtgärder för att säkerställa att föreningens regler respekteras och upprätthålls.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	225	105	222	209
Skuldsättning, kr/kvm	6 413	6 614	6 819	7 023	7 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 413	6 614	6 819	7 023	7 213
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	287	314	361	313	263
Årsavgifter, kr/kvm	1 220	1 105	1 043	988	983
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	95	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 279	1 238	1 094	1 035	1 016
Nettoomsättning, tkr	2 593	2 459	2 219	2 100	2 062
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	60	-186	-40	89
Soliditet, %	47	46	46	45	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

*Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsredovisningen inkluderas även tillägg såsom IMD el i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Under det gångna året har föreningen uppvisat ett negativt resultat, vilket huvudsakligen kan hänföras till ökade kostnader inom flera områden jämfört med föregående år. Driftkostnaderna har ökat med cirka 137 000 kronor, underhållskostnaderna med 100 000 kronor och övriga externa kostnader med 121 000 kronor.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 114 800	0	0	8 114 800
Upplåtelseavgifter, kr	2 642 000	0	0	2 642 000
Underhållsfond, kr	1 479 146	0	723 625	2 202 771
S:a bundet eget kapital, kr	12 235 946	0	723 625	12 959 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-133 935	60 333	-723 625	-797 227
Årets resultat, kr	60 333	-60 333	-132 173	-132 173
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-73 602	0	-855 798	-929 400
S:a eget kapital, kr	12 162 344	0	-132 173	12 030 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 955 000 kr samt ianspråktagande skett med 231 375 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-73 602
Årets resultat, kr	-132 173
Reservation till underhållsfond, kr	-955 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	231 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-929 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-929 400
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 593 308	2 458 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	52 835
Summa Rörelseintäkter		2 593 308	2 511 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 533	-1 640 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 926	-116 387
Personalkostnader	Not 6	-94 476	-102 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-256 681	-261 243
Summa Rörelsekostnader		-2 336 616	-2 120 814
Rörelseresultat		256 693	390 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 873	43 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-432 738	-374 071
Summa Finansiella poster		-388 865	-330 457
Resultat efter finansiella poster		-132 173	60 333
Resultat före skatt		-132 173	60 333
Årets resultat		-132 173	60 333

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 23 745 706 24 002 387

*Summa Materiella anläggningstillgångar***23 745 706 24 002 387**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

23 746 206 24 002 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

45 4 462

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 717 588 2 009 642

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 124 157 157 634

*Summa Kortfristiga fordringar***1 841 790 2 171 738**

Summa Omsättningstillgångar

1 841 790 2 171 738

Summa Tillgångar

25 587 996 26 174 625

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll	2 202 771	1 479 146
Summa Bundet eget kapital	12 959 571	12 235 946

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-797 227	-133 935
Årets resultat	-132 173	60 333
Summa Ansamlad förlust	-929 400	-73 602

Summa Eget kapital

12 030 171 12 162 344

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 114 704	3 093 100
Summa Långfristiga skulder		10 114 704	3 093 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 891 409	10 327 537
Leverantörsskulder		111 248	151 208
Skatteskulder		9 338	12 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	57 396	34 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	373 730	394 036
Summa Kortfristiga skulder		3 443 120	10 919 181

Summa Skulder

13 557 824 14 012 281

Summa Eget kapital och skulder

25 587 996 26 174 625

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 256 693 390 791

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 256 681 261 243

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 256 681 261 243

Erhållen ränta 43 873 43 614

Erlagd ränta -437 950 -368 753

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

119 297 326 895

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 3 882 -42 433

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -34 720 88 450

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -30 838 46 017

Kassaflöde från den löpande verksamheten

88 458 372 912

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -414 524 -414 524

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -414 524 -414 524

Årets kassaflöde

-326 066 -41 612

Likvida medel vid årets början 1 958 038 1 999 651

Likvida medel vid årets slut 1 631 973 1 958 038

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	Avskrivet

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder* Tv, bredband, vatten & värme	2 331 440	2 115 752
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	142 742	126 020
Hyror garage och parkeringsplatser	33 800	31 000
Övriga primära intäkter	87 191	188 397
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 595 173	2 461 169
Hysesbortfall	-1 865	-2 400
<i>Summa</i>	-1 865	-2 400
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 593 308	2 458 769

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	52 835
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	52 835
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-255 411	-235 232
	Snö och halk-bekämpning	-2 561	-6 763
	Reparationer	-99 813	-119 052
	Planerat underhåll	-231 375	-135 962
	EI	-140 646	-230 700
	Uppvärmning	-344 517	-322 105
	Vatten	-96 633	-84 084
	Sophämtning	-140 202	-130 794
	Fastighetsförsäkring	-63 590	-61 147
	Kabel-TV och bredband	-124 506	-96 218
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 800	-95 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 530	-112 002
	Övriga driftkostnader	-24 949	-10 905
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 741 533	-1 640 305
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-196 421	-75 115
	Extern revision	-18 000	-11 650
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-1 050	-2 923
	Övriga förvaltningskostnader	-5 455	-3 699
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-243 926	-116 387
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 186	-76 198
	Övriga arvoden	0	-5 124
	Sociala avgifter	-23 090	-21 135
	Övriga personalkostnader	-1 200	-422
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 476	-102 879

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-256 681	-256 681
	Avskrivning på markanläggning	0	-4 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-256 681	-261 243
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	43 070	43 614
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	803	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 873	43 614
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-431 336	-374 011
	Övriga räntekostnader	-1 402	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-432 738	-374 071

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 592 447	23 592 447
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 034 700	6 034 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	45 638	45 638
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	29 672 785	29 672 785
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 670 398	-5 409 155
	Årets avskrivningar	-256 681	-261 243
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 927 079	-5 670 398
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 745 706	24 002 387
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 000 000	49 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 256 000	26 256 000
	Varav i eget förvar	-2 496 000	-2 496 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 760 000	23 760 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 631 973	1 958 038
	Övriga fordringar	85 615	51 604
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 717 588	2 009 642
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 157	157 634
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	124 157	157 634

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	818 300	0
Stadshypotek AB	2,81%	2026-09-01	3 305 264	0
Stadshypotek AB	3,35%	2025-03-03	2 851 409	98 500
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	2 928 040	0
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	3 103 100	40 000
			13 006 113	138 500
Långfristig del			10 114 704	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 851 409	
Kortfristig del			2 891 409	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			138 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			554 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,77%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	21 723	10 536
Övriga kortfristiga skulder	35 673	23 624
<i>Summa Övriga skulder</i>	57 396	34 160

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	208 753	215 242
Upplupna räntekostnader	22 130	27 342
Övriga upplupna kostnader	142 847	151 452
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	373 730	394 036

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Timmermannen i Västerås, org.nr. 769602-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timmermannen i Västerås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Timmermannen i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Sjögerås
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER BODÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:39:14



KRISTIЈAN PAVLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:35:47



VINCENT ALMROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:07:35



CHRISTIAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:10:31



ANDREAS AHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:54:44



SIMON RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:38:23



HERMAN TOLLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:03:33



INGVAR SJÖGERÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:05:55



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:42:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGVAR SJÖGERÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:09:55



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:42:49



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.