







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 214 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 155 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 314 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 231 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB brf Timmermannen i Västerås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 214 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 155 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 314 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 231 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

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
Christian Öberg	Ordförande
Jimmy Manlid	Ledamot
Herman Tollerud	Ledamot
Simon Rydell	Ledamot
Jennie Lundmark	Ledamot
Vincent Almroth	Ledamot
Andreas Ahlén	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Rydell, Herman Tollerud och Vincent Almroth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christian Öberg, Jennie Lundmark och Vincent Almroth.

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

Valberedning har varit: Monika Eriksson (sammankallande), samt Alma Joyce, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
* Reservationen till underhållsfond har inte följt föreningens underhållsplan då det anses vara för högt (995 000 kr), då föreningen övergår till K3 under 2026.
* Istället var reserverades 175 000 kr till föreningens underhållsfond.
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 ett digitalt tvättbokningssystem i form av en digital tvättbokningstavla i entrén på hus 6. Detta har införskaffats då det gamla systemet med cylindrar fungerat dåligt samt för att säkerställa att endast en medlem åt gången har tillgång till tvättstugan. Låset har då byts till ett FS-cylinder samt har en "tagg-läsare" installerats som säkerställer att endast innehavaren av tiden har tillgång till tvättstugan under bokningens varaktighet. Från föregående år har även åtgärderna kring OVK-beskiktningen slutförts.

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
2025	Installation av ny elektronisk tvättbokningstavla

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 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	175	225	105	222
Skuldsättning, kr/kvm	6 155	6 413	6 614	6 819	7 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 155	6 413	6 614	6 819	7 023
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	314	287	314	361	313
Årsavgifter, kr/kvm	1 231	1 220	1 105	1 043	988
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	89	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 231	1 279	1 238	1 094	1 035
Nettoomsättning, tkr	2 602	2 593	2 459	2 219	2 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	-132	60	-186	-40
Soliditet, %	48	47	46	46	45

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	8 114 800	0	0	8 114 800
Upplåtelseavgifter, kr	2 642 000	0	0	2 642 000
Underhållsfond, kr	2 202 771	0	99 701	2 302 472
S:a bundet eget kapital, kr	**12 959 571**	**0**	**99 701**	**13 059 272**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-797 227	-132 173	-99 701	-1 029 101
Årets resultat, kr	-132 173	132 173	102 905	102 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-929 400**	**0**	**3 204**	**-926 196**
S:a eget kapital, kr	**12 030 171**	**0**	**102 905**	**12 133 076**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 299 kr.
* Reservationen till underhållsfond har inte följt föreningens underhållsplan då det anses vara för högt (995 000 kr), då föreningen övergår till K3 under 2026.

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	-929 400
Årets resultat, kr	102 905
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 299
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-926 196**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-926 196**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 602 381	2 593 308
Summa Rörelseintäkter		**2 602 381**	**2 593 308**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 553 038	-1 741 533
Övriga externa kostnader	Not 4	-303 727	-243 926
Personalkostnader	Not 5	-49 943	-94 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-256 681	-256 681
Summa Rörelsekostnader		**-2 163 389**	**-2 336 616**
Rörelseresultat		**438 992**	**256 693**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 990	43 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-342 077	-432 738
Summa Finansiella poster		**-336 087**	**-388 865**
Resultat efter finansiella poster		**102 905**	**-132 173**
Resultat före skatt		**102 905**	**-132 173**
Årets resultat		**102 905**	**-132 173**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 489 024	23 745 706
Summa Materiella anläggningstillgångar		**23 489 024**	**23 745 706**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**23 489 524**	**23 746 206**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 351	45
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 543 404	1 717 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	138 215	124 157
Summa Kortfristiga fordringar		**1 682 970**	**1 841 790**
Summa Omsättningstillgångar		**1 682 970**	**1 841 790**
Summa Tillgångar		**25 172 494**	**25 587 996**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 800	10 756 800
Fond för yttre underhåll		2 302 472	2 202 771
Summa Bundet eget kapital		**13 059 272**	**12 959 571**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 029 101	-797 227
Årets resultat		102 905	-132 173
Summa Ansamlad förlust		**-926 196**	**-929 400**
Summa Eget kapital		**12 133 076**	**12 030 171**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 540 516	10 114 704
Summa Långfristiga skulder		**2 540 516**	**10 114 704**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 947 442	2 891 409
Leverantörsskulder		141 206	111 248
Skatteskulder		7 311	9 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 462	57 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	376 480	373 730
Summa Kortfristiga skulder		**10 498 902**	**3 443 120**
Summa Skulder		**13 039 418**	**13 557 824**
Summa Eget kapital och skulder		**25 172 494**	**25 587 996**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 992	256 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 681	256 681
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**256 681**	**256 681**
Erhållen ränta	5 990	43 873
Erlagd ränta	-346 342	-437 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**355 321**	**119 297**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-683	3 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 014	-34 720
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**3 330**	**-30 838**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**358 651**	**88 458**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-518 155	-414 524
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-518 155**	**-414 524**
Årets kassaflöde	**-159 504**	**-326 066**
Likvida medel vid årets början	**1 631 973**	**1 958 038**
Likvida medel vid årets slut	**1 472 469**	**1 631 973**

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.

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder* Tv, bredband, vatten & värme	2 378 060	2 331 440
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	119 962	142 742
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 365	33 800
	Övriga primära intäkter	60 559	87 191
	Summa Bruttoomsättning	**2 604 946**	**2 595 173**
	Hyresbortfall	-2 565	-1 865
	Summa	**-2 565**	**-1 865**
	Summa Nettoomsättning	**2 602 381**	**2 593 308**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-360 894	-374 941
	Snö och halk-bekämpning	-1 593	-2 561
	Reparationer	-37 244	-99 813
	Planerat underhåll	-75 299	-231 375
	Försäkringsskador	-7 297	0
	El	-171 576	-140 646
	Uppvärmning	-364 201	-344 517
	Vatten	-100 352	-96 633
	Sophämtning	-143 132	-140 202
	Fastighetsförsäkring	-45 016	-63 590
	Kabel-TV och bredband	-129 933	-124 506
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	Övriga driftkostnader	-13 061	-24 949
	Summa Driftskostnader	**-1 553 038**	**-1 741 533**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 256	0
	Administrationskostnader	-238 167	-196 421
	Extern revision	-15 475	-18 000
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-6 225	-1 050
	Övriga förvaltningskostnader	-18 604	-5 455
	Summa Övriga externa kostnader	**-303 727**	**-243 926**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-33 446	-70 186
	Revisionsarvode	-7 026	0
	Sociala avgifter	-9 471	-23 090
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	Summa Personalkostnader	**-49 943**	**-94 476**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-256 681	-256 681
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-256 681**	**-256 681**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 244	43 070
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	746	803
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 990**	**43 873**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-340 709	-431 336
	Övriga räntekostnader	-1 368	-1 402
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-342 077**	**-432 738**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**29 672 785**	**29 672 785**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 927 079	-5 670 398
	Årets avskrivningar	-256 681	-256 681
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 183 761**	**-5 927 079**
	Utgående redovisat värde	**23 489 024**	**23 745 706**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**54 400 000**	**49 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	26 256 000	26 256 000
Varav i eget förvar	-2 496 000	-2 496 000
Ställda säkerheter	**23 760 000**	**23 760 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 472 469	1 631 973
	Övriga fordringar	70 935	85 615
	Summa Övriga fordringar	**1 543 404**	**1 717 588**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 215	124 157
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**138 215**	**124 157**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,92%	2030-03-01	2 540 516	0
Stadshypotek AB	2,81%	2026-09-01	3 305 264	0
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	714 670	207 260
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	2 824 408	207 264
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	3 103 100	0
			12 487 958	**414 524**

Långfristig del	2 540 516
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 947 442
Kortfristig del	9 947 442
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	414 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 336 466
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	0	21 723
	Övriga kortfristiga skulder	26 462	35 673
	Summa Övriga skulder	**26 462**	**57 396**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	230 748	208 753
	Upplupna räntekostnader	17 865	22 130
	Övriga upplupna kostnader	127 868	142 847
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**376 480**	**373 730**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-22.

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 2025.

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 2025 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Sjögerås
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Timmermannen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578968888***

Christian Öberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 11:22:25

Jimmy Manlid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 19:06:21

Vincent Almroth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:48:54

Andréas Ahlén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:15:17

Simon Rydell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:20:50

Herman Tollerud
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 15:28:16

Jennie Lundmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 22:28:41

Ingvar Sjögerås
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 14:33:22

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 12:34:47

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Timmermannen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557579689659***

Ingvar Sjögerås
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 21:02:41

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 12:34:38

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.