



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Timotejen i Norsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 10	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Klövern 4	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 5	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 9	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:24	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:25	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27800
2	lokaler (hyresrätt)	36
278	p-platser	0
48	garageplatser	0
Totalt 776 objekt		27836

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 207 st 2 rok, 144 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Abraham	Ordförande	2021-06-10	
Annika Klasson	Ledamot	2014-05-24	
Iglica, Sadija Kalac	Ledamot	2022-07-07	
Tytti Pajukoski	Ledamot	2021-06-10	
Norin Chohan	Ledamot	2021-06-10	
Marianne Latti	Ledamot	2016-07-05	
Gaby Khalaf	Ledamot	2020-09-01	2022-07-07
Timmy Herrala	Ledamot	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Abraham, Timmy Hansen, Norin Chohan och Tytti Pajukoski

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tytti Pajukoski, Norin Chohan, Gaby Khalaf, Jakob Abraham, Timmy Herrala.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jan-Olof Rasmusson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Seydi Tas (sammankallande) och Johan Björklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 78 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-13. På stämman deltog 117 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

Stambyte

Föreningen planerar att starta stambytet under 2023.

Ett stambyte kommer att ge avgiftsförändringar, dessa kommer att vara beroende på ränteläget.

Upphandling av stambytet har startat, samtidigt väntar vi in ett lånelöfte från kreditgivare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya Fönster
- Nya Hissar
- Ventilation och undercentraler
- LED belysning i trapphusen
- Tilläggsisolering vindar
- Nedgrävning av avfallsbehållare
- Gårdsrenoveringar
- IMD installation el
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.
- Garage
- Avbärräckan parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser

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

- Stambyte med planerad start 2023 preliminär bedömd kostnad 165 miljoner
- Nya parkeringsplatser start 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 546 och under året har det tillkommit 37 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 550.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	78	141	151	161
Skuldsättning, kr/kvm	4 036	4 084	3 081	3 124	3 171
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	247	240	227	243	242
Driftskostnad, kr/kvm	670	682	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	831	807	791	776	764
Totala intäkter, kr/kvm	910	879	852	864	837
Nettoomsättning, tkr	25 321	24 516	23 763	24 114	23 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	-2 048	557	1 035	-302
Soliditet, %	14	14	18	18	17

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 100	0	0	371 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 802 000	0	0	1 802 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 880 565	0	862 141	16 742 706
S:a bundet eget kapital, kr	18 053 665	0	862 141	18 915 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 199 212	-2 047 888	-862 141	289 182
Årets resultat, kr	-2 047 888	2 047 888	-48 047	-48 047
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 151 324	0	-910 188	241 135
S:a eget kapital, kr	19 204 989	0	-48 047	19 156 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 859 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	1 151 323
Årets resultat, kr	-48 047
Reservation till underhållsfond, kr	-1 170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	307 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	241 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	241 135

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	25 321 255	24 515 501
Summa rörelseintäkter		25 321 255	24 515 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 638 179	-19 034 586
Övriga externa kostnader	Not 4	-667 882	-513 271
Underhåll enligt plan	Not 5	-307 859	-417 568
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-703 674	-747 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 786 170	-3 805 687
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-893 496
Summa rörelsekostnader		-24 103 763	-25 411 658
Rörelseresultat		1 217 492	-896 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 448	3 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 270 448	-1 151 043
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-3 860
Summa finansiella poster		-1 265 540	-1 151 732
Årets resultat		-48 047	-2 047 888

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	126 958 265	130 706 240
Pågående nyanläggningar	Not 11	3 575 540	182 336
Inventarier och installationer	Not 12	29 804	44 373
Summa materiella anläggningstillgångar		130 563 608	130 932 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		130 565 608	130 934 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		59 466	24 924
Kundfordringar		396 238	370 541
Avräkningskonto HSB		5 774 372	8 638 707
Övriga kortfristiga fordringar		122 325	81 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 139 073	2 043 742
Summa kortfristiga fordringar		8 491 475	11 159 483
Bank	Not 15	87 981	2 764
Summa kassa och bank		87 981	2 764
Summa omsättningstillgångar		8 579 456	11 162 246
Summa tillgångar		139 145 064	142 097 196

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	371 100	371 100
Upplåtelseavgifter	1 802 000	1 802 000
Fond för yttre underhåll	16 742 706	15 880 565
Summa bundet eget kapital	18 915 806	18 053 665
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	289 182	3 199 212
Årets resultat	-48 047	-2 047 888
Summa fritt eget kapital	241 135	1 151 323
Summa eget kapital	19 156 941	19 204 989
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 74 949 114	88 539 798
Summa långfristiga skulder	74 949 114	88 539 798
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	37 402 830	25 151 882
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 418 433	1 448 724
Leverantörsskulder	2 312 722	4 107 965
Aktuell skatteskuld	Not 18 25 201	62 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 240 447	202 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 639 375	3 378 489
Summa kortfristiga skulder	45 039 009	34 352 409
Summa skulder	119 988 123	122 892 207
Summa eget kapital och skulder	139 145 064	142 097 196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 1-71 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt raka avskrivningsplaner med ett genomsnitt på 4,1% och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 104 503	22 431 828
	Hysesintäkt garage och bilplatser	751 596	678 050
	Hysesintäkt övrigt	64 015	35 675
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 160 701	1 081 315
	Övriga intäkter i verksamheten	72 225	46 251
	Intäkt andrahandsupplåtelse	27 930	21 679
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	63 656	97 277
	Övriga fakturerade kostnader	5 500	10 250
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	71 129	113 176
		25 321 255	24 515 501
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 200 988	-1 567 465
	El	-2 812 646	-2 717 751
	Uppvärmning	-2 764 065	-2 752 970
	Tomträttsavgäld	-1 047 000	-1 046 750
	Vatten	-1 303 601	-1 234 285
	Renhållning	-910 866	-831 510
	Bevakningskostnader	-315 179	-341 710
	TV, bredband, iptelefoni	-851 242	-846 718
	Obligatoriska besiktningar	0	-280 000
	Serviceavtal	-573 847	-518 713
	Hissar serviceavtal & besiktning	-116 109	-63 689
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 649 940	-3 379 113
	Förvaltningskostnader	-1 618 262	-1 870 982
	Försäkringar	-579 917	-641 358
	Fastighetsskatt	-695 442	-678 142
	Övriga driftskostnader	-199 075	-263 428
		-18 638 179	-19 034 586
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 000	-24 000
	Kostnader överlåtelse och pant	-66 947	-95 705
	Föreningsverksamhet	-3 312	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-12 334
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-66 431	-71 965
	Konsulter	-171 475	-5 500
	Förbrukningsinventarier	-1 653	-2 015
	Medlemsavgifter HSB	-225 560	-226 030
	Stämma och styrelse	-81 197	-58 333
	Arrende, hyra, leasing	-24 613	-17 390
	Kundförluster m m	-1 694	0
		-667 882	-513 271
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-87 356	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 969
	Underhåll installationer	-121 940	-389 599
	Underhåll huskropp utvändigt	-49 039	0
	Underhåll mark och utemiljö	-49 524	0
		-307 859	-417 568

Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-420 171	-474 677
Övriga arvoden	-89 475	-110 820
Revisionsarvode	-28 560	0
Sociala avgifter	-158 968	-161 553
Utbildning	-6 500	0
	<u>-703 674</u>	<u>-747 050</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-3 403 504	-3 413 396
Markanläggningar	-368 097	-284 506
Inventarier	-14 569	-107 785
	<u>-3 786 170</u>	<u>-3 805 687</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering av anläggningstillgångar	0	-893 496
	<u>0</u>	<u>-893 496</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-540	-3 860
	<u>-540</u>	<u>-3 860</u>

Not 10	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 010 129	131 954 366			
	Omklassificering	0	4 008 584			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-3 181 098			
	Årets investering byggnader	23 625	30 228 277			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 967 068	6 967 068			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 000 822	169 977 197			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-35 342 180	-34 216 386			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	2 287 602			
	Årets avskrivningar byggnader	-3 403 504	-3 413 396			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 928 777	-3 644 272			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-368 097	-284 506			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 042 558	-39 270 957			
	Utgående bokfört värde	126 958 265	130 706 240			
	Bokförda värden byggnader	124 288 071	127 667 950			
	Bokförda värden markanläggningar	2 670 194	3 038 291			
	Fastighetsbeteckning: Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1975	251 000 000	82 600 000	333 600 000	264 800 000
	Lokaler	1975	929 000	564 000	1 493 000	2 451 000
			251 929 000	83 164 000	335 093 000	267 251 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			182 336	4 190 920	
	Årets Investering, stamreoveringar samt parkering			3 393 204	0	
	Omklassificering till Byggnader & Mark			0	-4 008 584	
	Utgående värde pågående nyanläggningar			3 575 540	182 336	
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			489 443	489 443	
	Utgående anskaffningsvärden			489 443	489 443	
	Ingående avskrivningar			-445 070	-337 285	
	Årets avskrivningar			-14 569	-107 785	
	Utgående avskrivningar			-459 639	-445 070	
	Utgående bokfört värde			29 804	44 373	
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB och Folkets Hus			2 000	2 000	
				2 000	2 000	
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2 139 073	2 043 742	
				2 139 073	2 043 742	

Not 15 Bank			
Swedbank		87 981	2 764
		87 981	2 764

Not 16 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB		1,35%	2024-02-12	2 192 861	23 760
SBAB		1,35%	2024-02-12	2 116 449	22 960
Stadshypotek AB		2,29%	2026-09-30	7 257 600	86 400
Stadshypotek AB		1,29%	2023-09-01	4 697 671	49 060
Stadshypotek AB		1,31%	2023-09-30	7 511 479	179 916
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	5 906 250	63 000
Stadshypotek AB		0,94%	2025-06-01	4 625 000	50 000
Stadshypotek AB		0,88%	2025-06-30	4 927 640	53 272
Stadshypotek AB		0,82%	2026-03-30	6 386 250	65 000
Stadshypotek AB		0,82%	2026-04-30	6 919 796	70 252
Stadshypotek AB		0,82%	2026-04-30	6 993 412	71 000
Stadshypotek AB		0,85%	2026-06-01	17 257 200	175 200
Stadshypotek AB		0,70%	2025-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB		3,55%	2023-09-30	7 280 336	72 804
Stadshypotek AB		0,61%	2023-06-01	4 662 500	47 375
Swedbank Hypotek AB		3,72%	2023-09-25	7 560 000	90 000
Swedbank Hypotek AB		1,39%	2024-04-25	3 607 500	60 000
Swedbank Hypotek AB		0,93%	2023-12-21	4 950 000	50 000
				112 351 944	1 229 999

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

74 949 114

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 919 996

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

106 201 949

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

115 009 400

115 009 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**115 009 400****115 009 400**

Not 17 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		1 448 724	1 515 452
Uttag		-30 291	-66 728
		1 418 433	1 448 724

Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		25 201	62 415
		25 201	62 415

Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		11 097	-44 247
Personalens källskatt		67 354	77 099
Arbetsgivaravgifter		70 544	80 751
Övriga kortfristiga skulder		91 452	89 331
		240 447	202 934

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 032 185	840 487
Upplupna räntekostnader	216 075	107 979
Upplupen revision	25 000	24 000
Upplupen fastighetsförvaltning	54 950	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 250 999	2 150 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 167	255 089
	3 639 375	3 378 489

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Klasson.....
Iglica, Sadija Kalac.....
Jakob Abraham.....
Marianne Latti.....
Norin Chohan.....
Timmy Herrala.....
Tytti Pajukoski

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jan-Olof Rasmussen
Revisor vald av stämman.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Rasmusson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB ABRAHAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:47:57



TIMMY HERRALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:57:24



MARIANNE LATTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:56:07



NORIN CHOHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:39:13



TYTTI PAJUKOSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:26:15



IGLICA, SADIJA KALAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 23:50:50



ANNIKA KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:57:38



JAN-OLOF RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 10:22:28



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:08:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 10:24:58



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:09:32

