

Styrelsen för Brf Timmermannen 13, med säte i Vaxholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Timmermannen 13 med adress Soldatgatan 15 - 21, Soldatgatan 13 B och C samt Timmermansvägen 2 A och B, 185 34 Vaxholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade 2006-01-20 fastigheten Timmermannen 13 i Vaxholms stad. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 900 000 kr.

#### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 21 november 2005.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2015.

#### **Fastigheten**

Föreningen disponerar över tomtmark och byggnader med beteckningen Timmermannen 13 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 8 938 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 4 517 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med fem bostadshus. Byggnaden Soldatgatan 15-21 är ursprungligen uppförd 1943 och renoverades 1988 med nya stammar för vatten, avlopp och el. På Soldatgatan 13 B och C finns två byggnader som är uppförda 1974 och ytskiktsrenoverade 1994. På Timmermansvägen 2 A och B finns två byggnader som är uppförda 1989 och ommålade 2009. Samtliga fastigheter har genomgått stamspolning 2012. Samtliga fastigheter är energideklarerade varvid OVK samt radonmätning genomförts under 2015. Källaren Timmermansvägen 2A utgör garage.

Byggnaderna i föreningen innehåller totalt 70 bostadslägenheter. Av bostadslägenheterna var vid årsskiftet 68 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 2 var upplåtna med hyresrätt.

#### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christer Oddli

Magnus Thorildsson

Daniel Spiljar

Mårten Karlsson

Henrik Skyllberg

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 maj 2020.

Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Till föreningens revisor 2020 har utsetts Magnus Wennlöf, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

### **Förvaltning**

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.
- Teknisk förvaltning sköts sedan den 1 juni 2020 av Svefab.
- Markskötsel och snöröjning hanteras av TIA och trappstädning av Mari-Ni.
- Service och underhåll av undercentraler (värme) sköts sedan den 1 juni av Svefab.
- Föreningen har även medlemsavtal med Fastighetsägarna Stockholm.

### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärde 2020 är 79 662 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 932 000 kr och markvärde 34 730 000 kr. Värdeår är 1974.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med framtagen underhållsplan.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är sedan 2007-01-20 fullvärdesförsäkrad av If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår även styrelseansvar och Anticimex Trygghetsförsäkring för flerfamiljhus.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Samtliga fönster och balkongdörrar har bytts ut på Soldatgatan 13 B och C till treglasfönster.
- Undercentralen uppdaterad med ett nytt expansionskärl.
- Energideklaration utförd i samtliga fastigheter
- Ny gångväg med stenplattor uppförd mellan fastigheterna.
- Alla trädetaljer utbytt på uteplatser och balkonger på Timmermansvägen 2 A och B.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (99) medlemmar. Under året har 3 (8) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 499	3 443	3 379	3 352
Resultat efter finansiella poster	-2 397	127	-725	-268
Soliditet (%)	65,03	66,17	66,00	65,20
Balansomslutning	68 564	71 012	71 000	69 988
Fastighetslån/kvm	5 085	5 127	5 154	5 180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,98	2,16	2,59
Årsavgift per kvm	691	676	682	671

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 423 178	5 375 789	583 069	-7 523 250	126 946	46 985 732
Disposition av föregående års resultat:			929 000	-802 054	-126 946	0
Årets resultat					-2 397 086	-2 397 086
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 423 178</b>	<b>5 375 789</b>	<b>1 512 069</b>	<b>-8 325 304</b>	<b>-2 397 086</b>	<b>44 588 646</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 325 305
årets förlust	-2 397 086
	<b>-10 722 391</b>
behandlas så att	
ianspråkats yttre fond	-1 512 069
reservering fond för yttre underhåll	929 000
i ny räkning överföres	-10 139 322
	<b>-10 722 391</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 499 062	3 443 416
Övriga rörelseintäkter		41 149	3 701
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 540 211</b>	<b>3 447 117</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 650 081	-2 048 419
Övriga externa tjänster	4	-169 610	-182 729
Personalkostnader		-88 011	-88 529
Avskrivningar	5, 6	-561 519	-548 457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 469 221</b>	<b>-2 868 134</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 929 010</b>	<b>578 983</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 773	5 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 849	-457 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-468 076</b>	<b>-452 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 397 086</b>	<b>126 946</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 397 086</b>	<b>126 946</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 367 972	65 907 923
Inventarier, verktyg och installationer	6	452 771	474 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 820 743</b>	<b>66 382 262</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 820 743</b>	<b>66 382 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	852 966	1 295 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	123 131	78 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>976 097</b>	<b>1 373 837</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 767 098	3 256 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 767 098</b>	<b>3 256 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 743 195</b>	<b>4 630 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 563 938</b>	<b>71 012 472</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		48 423 178	48 423 178
Upplåtelseavgifter		5 375 789	5 375 789
Fond för yttre underhåll		1 512 069	583 069
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 311 036</b>	<b>54 382 036</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 325 305	-7 523 250
Årets resultat		-2 397 086	126 946
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 722 391</b>	<b>-7 396 304</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 588 645</b>	<b>46 985 732</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 770 000	23 160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 770 000</b>	<b>23 160 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	0
Leverantörsskulder		429 912	191 371
Skatteskulder		10 739	10 926
Övriga skulder		22 120	51 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	542 522	612 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 205 293</b>	<b>866 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 563 938</b>	<b>71 012 472</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 929 009	578 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		561 519	548 457
Erhållen ränta mm		4 773	5 445
Erlagd ränta		-472 849	-457 482
Betald inkomstskatt		-187	10 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 835 753</b>	<b>686 123</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		-53 710	2 779
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder		238 541	-44 429
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		163 335	40 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 487 587</b>	<b>684 699</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-63 137	-1 064
Amortering långfristiga lån		-390 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-453 137</b>	<b>-121 064</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 940 724</b>	<b>563 635</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 539 238	3 975 603
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	11	<b>2 598 514</b>	<b>4 539 238</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Mark- och elarbeten	25 år
Inventarier	20 år
Balkonger	20 år
Installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 121 488	3 053 313
Hyror bostäder	155 988	153 918
Hyror lokaler momsfri	55 554	70 914
Hyror garage	38 220	36 370
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Elavgifter	108 612	109 701
	<b>3 499 062</b>	<b>3 443 416</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	68 760	70 511
Trädgårdsskötsel	59 297	96 014
Städning	88 736	87 325
Snöröjning/sandning	136 238	116 376
Systematiskt brandskyddsarbete	2 894	2 894
Hiss/besikning/reparation	31 083	24 399
Reparationer	236 479	123 176
Fastighetsel	212 051	224 044
Fjärrvärme	602 982	653 392
Vatten och avlopp	295 903	292 175
Avfallshantering	126 050	129 124
Fastighetsförsäkring	67 052	60 396
Bredband	60 345	56 423
Förbrukningsinventarier	8 279	0
Förbrukningsmaterial	3 544	9 160
Planerat underhåll	2 486 635	0
Fastighetsskatt	6 620	103 010
Kommunal fastighetsavgift	100 030	0
Upprättande av energideklaration	17 494	0
Tekn. förvaltning grundavtal	32 761	0
Kabel-TV	6 535	0
Övrigt	313	0
	<b>4 650 081</b>	<b>2 048 419</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fast telefoni	0	401
Postbefordran	0	360
Revisionsarvode	23 625	23 625
Föreningsstämma/medlemsmöten	2 000	1 399
Ek förvaltning grundavtal	107 259	100 942
Avgifter Bolagsverket	0	700
Ritnings- och kopieringskostn	1 554	1 679
Konsultarvoden	10 500	10 500
Serviceavg till branschorgan	5 184	11 502
Bankkostnader	2 050	3 628
Övriga förvaltningskostnader	0	5 938
Övriga externa tjänster	17 438	22 055
	<b>169 610</b>	<b>182 729</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 031 908</b>	<b>73 031 908</b>
Ingående avskrivningar	-7 123 985	-6 614 691
Omklassificeringar		7 875
Årets avskrivningar	-539 951	-517 169
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 663 936</b>	<b>-7 123 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 367 972</b>	<b>65 907 923</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 454</b>	<b>802 454</b>
Ingående avskrivningar	-328 115	-288 952
Omklassificeringar	0	-7 875
Årets avskrivningar	-21 568	-31 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-349 683</b>	<b>-328 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>452 771</b>	<b>474 339</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 973	9 249
Fordran hos Fastum	3 578	3 578
Avräkningskonto hos Fastum	831 415	1 282 865
	<b>852 966</b>	<b>1 295 692</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	69 171	67 052
Telia	10 585	11 093
Snöröjning	43 375	0
	<b>123 131</b>	<b>78 145</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,378	2020-03-30	0	4 000 000
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	3 960 000	4 000 000
Stadshypotek	3,730	2020-12-01	0	11 160 000
Stadshypotek	0,780	2023-03-30	3 970 000	0
Stadshypotek	0,660	2025-12-01	11 040 000	0
			<b>22 970 000</b>	<b>23 160 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	0

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden inkl. soc.avg	85 243	85 243
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fastighetsel	16 071	16 996
Fjärrvärme	90 605	97 158
Avfallskostnader	1 480	1 073
Ränta	6 283	69 420
Förutbetalda avgifter och hyror	322 839	322 761
	<b>542 521</b>	<b>612 651</b>

### Not 11 Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	171 417	1 665 464
SBAB	1 595 681	1 590 908
Klientkonto hos Fastum	831 415	1 282 865
	<b>2 598 513</b>	<b>4 539 237</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

Vaxholm 2021-04-20



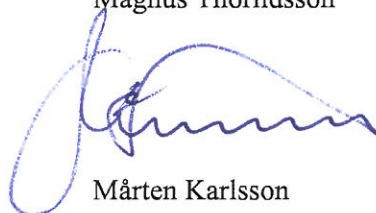
Christer Oddli



Magnus Thorildsson



Daniel Spiljar




Mårten Karlsson



Henrik Skyllberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2021



Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13  
Org.nr. 769613-1270

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

*dmw*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

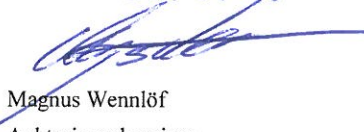
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-23



Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor