



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Timmermannen
13

Org. Nr 769613-1270

Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13, organisationsnummer 769613-1270 i Vaxholms stad får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhetsår, räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade 2006-01-20 fastigheten Timmermannen 13 i Vaxholms stad. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 900 000 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

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.

Medlemmar

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 95 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan den första ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tore Nilsson
Eva Hammarström
Christer Oddli
Siv Åkerlund
Roger Åkerlund

Suppleanter:

Magnus Thorildsson
Emma Viklund

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.
- Teknisk förvaltning sköts av Vaxholms Fastighetsteknik.
- Markskötsel hanteras av T.I.A. i Vaxholm AB och trappstädning av Mari-Ni.
- Service och underhåll av undercentraler (värme) sköts av Vaxholms Värmecentral.
- Föreningen har även medlemsavtal med Fastighetsägarna Stockholm.

Revisor

Till föreningens revisor 2013 har utsetts Patrik Zettergren, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

Avgifter

Inga avgiftsändringar under 2013.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju lägenheter överlåtit.

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 2007. Samtliga fastigheter är energideklarerade varvid OVK samt radonmätning genomförts under 2010. Källaren Timmermansvägen 2A utgör garage.

Byggnaderna i föreningen innehåller totalt 70 bostadslägenheter. Av bostadslägenheterna var vid årsskiftet 67 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, tre var upplåtna med hyresrätt.

Försäkring

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

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 850 000 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgift om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 års taxering uppgår till 78 152 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	56 200 000	21 400 000	77 600 000
Lokaler	342 000	210 000	552 000
Totalt	56 542 000	21 610 000	78 152 000

Väsentliga händelser:

Underhåll:

- Installerat brandsläckare i varje hus och andra gemensamma utrymmen.
- Bytt ljusarmatur i källaren på Miljonbygget
- Stamspolning genomfördes i samtliga hus
- Grunden på Soldatgatan 13 B reparerades på två ställen och en balkong på Soldatgatan 13C reparerades.
- Sockeln (grunden) på Miljonbygget renoverades och målades.
- Fönsterbläck och träpanelerna på balkongerna på Miljonbygget målades
- Vissa plåtdetaljer på Timmermansvägen 2A och B målades
- Hängrännor rensades
- Mossa togs bort på taken på Timmermansvägen 2A och B.
- Anticimex har besiktigat alla våtrum i samtliga lägenheter och tvättstugor.

Balkongtillbyggnad på Timmermansvägen 2A och B

Bygglovets för balkongerna överklagades av Sture Och Annelie Ragnehag till Mark- och Miljödomstolen och föreningen kallades till mötesförhandlingar i Nacka Tingsrätt i december. Domen utföll till föreningens fördel, dvs överklagan avslogs.

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 354 133	3 353 538	3 256 636	3 144 478	3 041 313
Res. efter finansiella poster	-82 374	-669 699	-454 371	-395 339	-519 654
Balansomslutning	71 859 474	72 090 478	70 717 200	71 386 040	73 752 134
Soliditet	65,7%	65,6%	65,0 %	64,7 %	61,9 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 280	5 307	5 313	5 313	6 058
Genomsnittlig skuldränta	3,51%	4,09%	4,68 %	4,03 %	3,61 %
Årsavgift per kvm	671	671	658	648	621

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-5 382 614
Avsättning fond yttre underhåll	-162 861
Årets resultat	-82 374
Summa	-5 627 849

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-5 627 849
----------------------------	------------

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer (BFNAR 2003:4) och enligt föreningens stadgar föreslår styrelsen att 234 456 kronor överförs från Fritt Eget Kapital till Bundet Eget Kapital såsom en Yttre reparationsfond.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning		2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Intäkter	Not		
Hyror	2	331 023	353 816
Årsavgifter		2 903 259	2 845 644
Elavgifter		108 612	105 720
Nettoomsättning		3 342 894	3 305 180
Övriga intäkter		11 239	48 358
Summa Intäkter		3 354 133	3 353 538
Kostnader			
Externa kostnader	3,4	-2 003 276	-2 425 387
Styrelsearvoden		-69 996	-70 000
Sociala avgifter styrelsearvoden		-12 145	-22 000
Personalkostnader		-82 141	-92 000
Kostnader före avskrivningar och finansiella poster		-2 085 417	-2 517 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-538 844	-526 108
Rörelseresultat		729 872	310 043
Ränteintäkter		28 034	1 708
Räntekostnader		-840 280	-981 450
Resultat från finansiella poster		-812 246	-979 742
Resultat efter finansiella poster		-82 374	-669 699
Årets resultat		-82 374	-669 699

Balansräkning

2012-12-31

Tillgångar	Not		
Byggnader och mark		69 032 597	69 244 548
Inventarier		211 966	227 734
Materiella anläggningstillgångar	5	69 244 563	69 472 282
Skattefordran	4	44 484	35 236
Förutbet.kostn/uppl.intäkter	6	90 069	178 362
Summa kortfristiga fordringar		134 553	213 598
Kassa och Bank		2 480 358	2 404 598
Omsättningstillgångar		2 614 911	2 618 196
Summa Tillgångar		71 859 474	72 090 478
Eget kapital och Skulder			
Insatser		47 767 378	47 767 378
Upplåtelseavgifter		4 081 589	4 081 589
Fond för yttre underhåll		974 778	811 917
Bundet eget kapital		52 823 745	52 660 884
Balanserat resultat		-5 382 614	-4 550 054
Avsättning fond yttre underhåll		-162 861	-162 861
Årets resultat		-82 374	-669 699
Fritt eget kapital		-5 627 849	-5 382 614
Summa Eget Kapital	7	47 195 896	47 278 270
Reverslån	8	23 850 000	23 970 000
Långfristiga skulder		23 850 000	23 970 000
Balkongfond		2 160	0
Leverantörsskulder		465 738	444 753
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	9	345 680	397 455
Kortfristiga skulder		813 578	842 208
Summa Eget kapital och Skulder		71 859 474	72 090 478
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till resultaträkningen och balansräkningen

Not 1, Redovisnings och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnader avskrivs efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av med 5% per år. Mark- och elarbeten skrivs av med 4% per år. Balkonger skrivs av med 5% per år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Hyror

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Bostäder	211 848	238 772
Lokaler	67 455	67 209
P-platser och garage	51 720	47 835
Summa Hyror	331 023	353 816

Not 3, Externa kostnader

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Elavgifter	206 295	339 803
Uppvärmning	554 860	599 751
Vatten & avlopp	199 186	167 854
Hissar	73 853	8 221
Sophantering	127 854	121 944
Lokalvård	87 000	88 196
Rep/underhåll fastighet	152 639	456 642
Trädgårdskostnader inkl. snöröjning	113 141	56 944
Förbrukningsinventarier	47 329	1 250
Förbrukningsmaterial	12 045	6 968
Möteskostnader	1 673	1 000
Telefon	1 593	2 676
Kabel TV	74 250	76 096
Datakommunikation	3 840	5 524
Teknisk förvaltning	64 228	32 815
TAC/Schneider Serviceavtal	0	28 655
Markskötsel	0	136 569
Serviceavgift branschorgan	5 008	4 971
Bankkostnader	3 073	3 828
Övriga driftskostnader	6 208	5 309
Fastighetsskatt	90 220	99 200
Fastighetsförsäkringar	54 985	60 414
Revisionsarvoden	16 069	18 281
Redovisningstjänster	107 927	102 476
Summa Externa kostnader	2 003 276	2 425 387

Not 4, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	77 600 000		70	1 210 kr	84 700
Hyreshus, lokaler	552 000			1,00 %	5 520
S:a Fastighetsskatt	78 152 000				90 220
Inbetalt preliminärskatt					-133 474
Fordran Skattekontot					-1 230
Summa Skattefordran per 31/12-2013					44 484

Not 5, Materiella anläggningstillgångar

Vid fördelningen av anskaffningsvärdet mellan byggnader och mark har taxeringsvärdet för byggnader respektive mark använts som fördelningsnyckel.

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 932 197	49 052 197
Årets anskaffning	0	0
Standardförbättring Miljöhus	277 500	277 500
Årets standardförbättring	190 500	0
Ack avskrivningar	-3 441 070	-2 947 773
Årets avskrivningar	-494 002	-493 297
Utgående restvärde byggnader	45 465 125	46 013 627
Ingående anskaffningsvärde mark	23 008 260	23 008 260
Utgående anskaffningsvärde mark	23 008 260	23 008 260
Ingående anskaffningsvärde elarbeten	125 000	125 000
Ingående anskaffningsvärde markarbeten	84 826	84 826
Ack avskrivningar	-26 515	-18 122
Årets avskrivningar	-8 393	-8 393
Utgående restvärde markarbeten	174 918	58 311
Ingående anskaffning Balkonger	173 000	0
Årets anskaffning Balkonger	240 625	173 000
Ack avskrivningar	-8 650	0
Årets avskrivningar	-20 681	-8 650
Utgående restvärde balkonger	384 294	164 350
Ingående anskaffningsvärde inventarier	315 373	315 373
Årets anskaffningar	0	0
Ack avskrivningar	-87 639	-71 871
Årets avskrivningar	-15 768	-15 768
Utgående restvärde inventarier	211 966	227 734
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	69 244 563	69 472 282

Not 6, Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda räntekostnader	36 927	36 057
Förutbetald försäkring	0	62 593
Förutbetalda kostnader för räntetak	53 142	79 712
Summa förutbet.kostn/ uppl.int.	90 069	178 362

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 767 378	4 081 589	811 917	-4 712 915	-669 699
Reservering yttre fond			162 861	-162 861	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-669 699	669 699
Årets resultat					-82 374
Belopp vid årets utgång	47 767 378	4 081 589	974 778	-5 545 475	-82 374

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 23 850 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 11 850 000 är placerat till en fast ränta på 3,73% med ett räntetak på 5,5 %.

Lån 1 löper med en amortering på 120 000 kr per år.

Lån 2: 4 000 000 är placerat till en fast ränta på 2,83% fram till konverteringsdagen 2015-03-30.

Lån 3: 4 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,31% fram till konverteringsdagen 2018-03-30.

Lån 4: 4 000 000 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta.

Not 9, Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	230 900	197 162
Upplupna räntor	6 398	3 710
Upplupna styrelsearvodet inklusive sociala avgifter	90 000	92 000
Upplupna värmekostnader	0	58 000
Upplupna elkostnader	0	12 121
Upplupna kostnader snöröjning	0	13 454
Upplupna telefonkostnader	0	578
Upplupna bankkostnader	382	430
Beräknat revisionsarvode	18 000	20 000
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	345 680	397 455

Underskrifter

Vaxholm 2014-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Siv Åkerlund

Roger Åkerlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor