



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13

Org. Nr 769613-1270

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 (äkta 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 98 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan den första ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Erik Gripenberg

Suppleanter:

Magnus Thorildsson

Roger Åkerlund

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. Extra stämma 11 oktober 2014. Styrelsen har under året avhållit 14 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 Värmeservice.
- Föreningen har även medlemsavtal med Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Revisor

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

Avgifter

Inga avgiftsändringar under 2014.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 13 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 2010. 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 Trygghetsförsäkring för flerfamiljhus.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 760 000 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

Under 2014 har vi gjort omfattande markarbeten för att dels förbättra avrinningen framför Miljonbygget och dels att utöka antal P-platser. Arbetet innebar bl.a. att gammal asfalt togs bort och en ny dagvattenbrunn grävdes ner och den stora parkeringen byggdes om så att marken för uppställning av bilar utökades med fler P-platser. Parkering med elstolpe utökades med två platser.

Extra föreningsstämma

I samband med städdagen den 11 oktober hade vi en extra föreningsstämma för att besluta om stadgeändring för att kunna ta ut avgift vid andrahandsuthyrning. Bakgrunden var den nya lag som trädde i kraft den 1 juli 2014, beslut nummer två för stadgeändringen kommer att ske vid nästa föreningsstämma.

Redovisning av resultat

Under året har nya EU-direktiv kommit angående hur det ekonomiska resultatet inklusive avskrivningar ska redovisas för företag inom EU. En bostadsrättsförening är unik på så sätt att den inte i första hand är en verksamhet som ska generera ekonomiska vinster. Syftet är att tillhandahålla bostäder till medlemmarna och vinsten är i stället ett gott boende. Bostadsrättsorganisationerna och FAR (Förenade Auktoriserade Revisorer) tittar på ett nytt regelverk men i väntan på det måste vi följa regelverket vilket får till följd att vi för 2014 kostnadsfört underhållsarbetet som beskrivits ovan (ca 500 000sek) i resultatrapporten istället för i balansräkningen som tidigare varit praxis.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011
Summa Intäkter	3 358 823	3 354 133	3 353 538	3 256 636
Res. efter finansiella poster	-601 277	-82 374	-669 699	-454 371
Balansomslutning	71 243 077	71 859 474	72 090 478	70 717 200
Soliditet	65,4%	65,7%	65,6%	65,0 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 260	5 280	5 307	5 313
Genomsnittlig skuldränta	3,42%	3,51%	4,09%	4,68 %
Årsavgift per kvm	671	671	671	658

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:

Ansamlad förlust	-5 862 305 kronor
Årets resultat	-601 277 kronor
Summa	-6 463 582 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Ianspråktagande av yttre fond	493 750 kronor
Reservering till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	-234 456 kronor
Att balansera i ny räkning	-6 698 038 kronor

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

Resultaträkning		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Intäkter	Not		
Nettoomsättning	2	3 341 833	3 342 894
Övriga intäkter		16 990	11 239
Summa Intäkter		3 358 823	3 354 133
Kostnader			
Externa kostnader	3	-2 547 482	-2 003 276
Personalkostnader		-83 595	-82 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-538 844	-538 844
Summa rörelsens kostnader		-3 169 921	-2 624 261

Rörelseresultat	188 902	729 872
Ränteintäkter	25 422	28 034
Räntekostnader	-815 601	-840 280
Resultat från finansiella poster	-790 179	-812 246
Årets resultat	-601 277	-82 374

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	Not		
Byggnader och mark		68 509 521	69 032 597
Inventarier		266 048	211 966
Materiella anläggningstillgångar	4	68 775 569	69 244 563
Skattefordran		44 327	44 484
Övriga kortfristiga fordringar		104 172	0
Förutbet.kostn/uppl.intäkter	5	88 531	90 069
Summa kortfristiga fordringar		237 030	134 553
Kassa och Bank		2 230 478	2 480 358
Omsättningstillgångar		2 467 508	2 614 911

Summa Tillgångar		71 243 077	71 859 474
Eget kapital och Skulder			
Insatser		47 767 378	47 767 378
Upplåtelseavgifter		4 081 589	4 081 589
Fond för yttre underhåll		1 209 234	974 778
Bundet eget kapital		53 058 201	52 823 745
Balanserat resultat		-5 627 849	-5 382 614
Avsättning fond yttre underhåll		-234 456	-162 861
Årets resultat		-601 277	-82 374
Fritt eget kapital		-6 463 582	-5 627 849
Summa Eget Kapital	6	46 594 619	47 195 896
Reverslån	7	23 760 000	23 850 000
Långfristiga skulder		23 760 000	23 850 000
Balkongfond		4 320	2 160
Leverantörsskulder		370 730	465 738
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	8	513 408	345 680
Kortfristiga skulder		888 458	813 578
Summa Eget kapital och Skulder		71 243 077	71 859 474
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. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014.

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, Nettoomsättning

	2 014	2 013
Hysesintäkter bostäder	214 233	211 848
Hysesintäkter lokaler	67 440	67 455
Hysesintäkter garage, p-platser	48 280	51 720
Årsavgifter	2 903 268	2 903 259
Intäkter el	108 612	108 612
Nettoomsättning	3 341 833	3 342 894

Not 3, Övriga externa kostnader

	2 014	2 013
Elavgifter	228 203	206 295
Uppvärmning	580 493	554 860
Vatten och avlopp	242 197	199 186
Hissar	7 851	73 853
Sophantering	134 546	127 854
Lokalvård	90 900	87 000
Rep/underhåll fastighet	89 364	152 639
Trädgårdskostnader inkl. snöröjning	669 455	113 141
Förbrukningsinventarier	17 305	47 329
Förbrukningsmaterial	4 242	12 045
Möteskostnader	2 676	1 673
Telefon	2 599	1 593
Kabel-Tv	66 391	74 250
Datakommunikation	3 840	3 840
Teknisk förvaltning	64 228	64 228
Serviceavgift branchorgan	4 950	5 008
Bankkostnader	2 696	3 073
Advokatkostnader	56 875	0
Övriga kostnader	6 033	6 208
Fastighetsskatt	90 710	90 220
Fastighetsförsäkringar	52 696	54 985
Revisionsarvoden	18 000	16 069
Redovisningstjänster	111 232	107 927
Övriga externa kostnader	2 547 482	2 003 276

Not 4, Materiella anläggningstillgångar

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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 932 197	48 932 197
Standardförbättring Miljöhus	468 000	277 500
Årets standardförbättring	0	190 500
Ack avskrivningar	-3 935 072	-3 441 070
Årets avskrivningar	-494 002	-494 002
Utgående restvärde byggnader	44 971 123	45 465 125
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	-34 908	-26 515
Årets avskrivningar	-8 393	-8 393
Utgående restvärde markarbeten	166 525	174 918
Ingående anskaffning Balkonger	413 625	173 000
Årets anskaffning Balkonger	0	240 625
Ack avskrivningar	-29 331	-8 650
Årets avskrivningar	-20 681	-20 681
Utgående restvärde balkonger	363 613	384 294
Ingående anskaffningsvärde inventarier	315 373	315 373
Årets anskaffningar	69 850	0
Ack avskrivningar	-103 407	-87 639
Årets avskrivningar	-15 768	-15 768
Utgående restvärde inventarier	266 048	211 966
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	68 775 569	69 244 563

Not 5, Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda räntekostnader	0	36 927
Förutbetald försäkring	55 720	0
Förutbetalda kostnader för räntetak	26 571	53 142
Bostadsrätterna förutbet.	6 240	0
Summa förutbet.kostn/uppl.int.	88 531	90 069

Not 6, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 767 378	4 081 589	974 778	-5 545 475	-82 374
Reservering yttre fond			234 456	-234 456	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-82 374	82 374
Årets resultat					-601 277
Belopp vid årets utgång	47 767 378	4 081 589	1 209 234	-5 862 305	-601 277

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 23 760 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 11 760 000 är placerat till en fast ränta på 3,73%.

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 8, Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottbetalda årsavgifter o hyror	227 577	230 900
Upplupna räntor	78 752	6 398
Upplupna styrelsearvodet inklusive sociala avgifter	91 994	90 000
Upplupna värmekostnader	74 374	0
Upplupna elkostnader	14 928	0
Upplupna kostnader trappstädning	7 250	0
Upplupna telefonkostnader	533	0
Upplupna bankkostnader	0	382
<u>Beräknat revisionsarvode</u>	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	513 408	345 680

Underskrifter

Vaxholm 2015-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 13

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Erik Gripenberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor