

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelse

Styrelsen har sedan den första ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Magnus Thorildsson

Magnus Hellström

Suppleanter:

Patrik Eriksson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2015. Extra stämma 10 oktober 2015.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bo Vera 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 2015 har utsetts Patrik Zettergren, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

Avgifter

Inga avgiftsändringar under 2015.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 8 bostadsrätter överlåtits.

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 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.

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 640 000 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 per 2015-12-31 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 under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har lägenhetsdörrarna på Soldatgatan 13B och C bytts till säkerhetsdörrar och trapphusen har målats om. Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Extra föreningsstämma

I samband med städdagen den 10 oktober beslöts att godkänna styrelsens förslag på stadgeändring av §4 som avser avgifter. Styrelsens förslag var att texten skulle ändras så att det framgick tydligt att årsavgifterna ska täcka de löpande utgifterna,

Redovisning av resultat

Under året har kostnadsförts underhållsarbetet (se ovan) på kr 478856 för att kunna använda K2-principen enligt EU-reglerna. Detta är en engångskostnad för 2015 och behöver således inte tas hänsyn till vid fastställande av årsavgifter.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 103 (98) medlemmar.

Flerårsöversikt/Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 340 237	3 341 833	3 305 180	3 248 226
Resultat efter finansiella poster	-474 591	-601 277	-82 374	-669 699
Soliditet (%)	65,39	65,40	65,7	65,6
Balansomslutning	70 528 350	71 243 077	71 859 474	72 090 478
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5234	5260	5280	5307
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	3,42	3,51	4,09
Årsavgift per kvm	671	671	671	671

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 204 288
Årets resultat	<u>-474 591</u>
	-6 678 879

Förslag till disposition:

Ianspråktagande av yttre fond	-478 856
Avsättning till yttre fond	234 456
Balanseras i ny räkning	<u>-6 434 479</u>
	-6 678 879

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 340 237	3 341 833
Övriga rörelseintäkter		19 480	16 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 359 717</u>	<u>3 358 823</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 504 992	-2 547 482
Personalkostnader		-85 934	-83 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-551 364	-538 844
Summa rörelsekostnader		<u>-3 142 290</u>	<u>-3 169 921</u>
Rörelseresultat		217 427	188 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 051	25 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 069	-815 601
Summa finansiella poster		<u>-692 018</u>	<u>-790 179</u>
Resultat efter finansiella poster		-474 591	-601 277
Resultat före skatt		-474 591	-601 277
Årets resultat		<u>-474 591</u>	<u>-601 277</u>

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

67 986 445

68 509 521

Inventarier, verktyg och installationer

4

317 491266 048**Summa materiella anläggningstillgångar**

68 303 936

68 775 569

Summa anläggningstillgångar

68 303 936

68 775 569

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

0

148 499

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

83 88688 531**Summa kortfristiga fordringar**

83 886

237 030

Kassa och bank

Kassa och bank

2 140 5282 230 478**Summa kassa och bank**

2 140 528

2 230 478

Summa omsättningstillgångar

2 224 414

2 467 508

SUMMA TILLGÅNGAR**70 528 350****71 243 077**

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		47 767 378	47 767 378
Upplåtelseavgifter		4 081 589	4 081 589
Fond för yttre underhåll		949 940	1 209 234
Summa bundet eget kapital		<u>52 798 907</u>	<u>53 058 201</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 204 288	-5 862 305
Årets resultat		-474 591	-601 277
Summa fritt eget kapital		<u>-6 678 879</u>	<u>-6 463 582</u>
Summa eget kapital		46 120 028	46 594 619
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 640 000	23 760 000
Summa långfristiga skulder		<u>23 640 000</u>	<u>23 760 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		238 019	370 730
Skatteskulder		5 421	0
Balkongfond		6 300	4 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	518 582	513 408
Summa kortfristiga skulder		<u>768 322</u>	<u>888 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 528 350	71 243 077
 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		31 500 000	31 500 000
Summa ställda säkerheter		<u>31 500 000</u>	<u>31 500 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Mark och elarbeten	25
Inventarier	20
Balkonger	20
Installationer	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	-216 312	-214 233
	Hysesintäkter lokaler momsfri	-67 332	-67 440
	Hysesint garage	-34 800	-35 800
	hyesint p-platser med el	-20 000	12 480
	Årsavgifter bostäder	-2 893 182	-2 903 268
	El	-108 612	-108 612
		<u>-3 340 238</u>	<u>-3 316 873</u>

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Elavgifter för belysning	189 481	228 203
	Uppvärmning	617 462	580 493
	Sophämtning	122 524	134 546
	Lokaltillbehör	498	0
	Vatten och avlopp	285 824	242 197
	Hissar	8 093	7 851
	Lokalvård	88 740	90 900
	Rep/underhåll av maskiner	0	981
	Rep/underhåll av fastighet	568 895	88 383
	Trädgårdskostnader/snöröjning	152 576	669 455
	Fastighetskatt	92 530	90 710
	Fastighetsförsäkringar	55 720	52 696
	Förbrukningsinventarier	10 258	17 305
	Övriga resekostnader	100	0
	Förbrukningsmaterial	12 822	3 219
	Möteskostnader	2 394	2 676
	Kontorsmateriel	1 639	1 023
	Telefon	2 499	2 599
	Kabel TV	55 404	66 391
	Datakommunikation	3 840	3 840
	Postbefordran	497	580
	Revisionsarvoden	17 750	18 000
	Ritnings-/kopieringskostnader	1 169	-1 069
	Redovisningstjänster	105 590	111 232
	Teknisk förvaltning	65 801	64 228
	Serviceavg branchorgan	11 190	4 950
	Bankkostnader	3 495	2 696
	Advokat-/rättegångskostnader	0	56 875
	Övriga externa tjänster	27 883	4 119
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	318	265
		<u>2 504 992</u>	<u>2 545 344</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och Mark	2015-12-31	2014-12-31
	Byggnader ing. anskaff.värde	48 932 197	48 932 197
	Balkonger	413 625	413 625
	Standard förbättring, Miljöhus	468 000	468 000
	El förbättringsarbete	125 000	125 000
	Markarbeten	84 826	84 826
	Ingående avskr. byggnader	-4 429 074	-3 935 072
	Årets avskrivningar, byggnader	-494 002	-494 002
	Ingående avskrivn. balkonger	-50 012	-29 331
	Årest avskrivn. balkonger	-20 681	-20 681
	Ack. avskr. markanläggningar	-43 301	-34 908
	Årets avskr. markanl. och el	-8 393	-8 393
	Mark	<u>23 008 260</u>	<u>23 008 260</u>
		67 986 445	68 509 521

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	385 223	315 373
Inköp	79 731	69 850
Utgående anskaffningsvärden	464 954	385 223
Ingående avskrivningar	-119 175	-103 407
Årets avskrivningar	-28 288	-15 768
Utgående avskrivningar	-147 463	-119 175
Redovisat värde	317 491	266 048

Not 5 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	56 144	55 720
Förutbetalda kostnader för räntetak	0	26 571
Bostadsrätterna förutbet.	6 240	6 240
Förutbet Kabel-TV	11 080	0
Förutbetald Marksskötsel	10 422	0
	83 886	88 531

Not 6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelseavgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 767 378	1 209 234	4 081 589	-6 463 582
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre reparationsfond		234 456		-234 456
Ianspråktagande av yttre fond		-493 750		493 750
Årets resultat				-474 591
Belopp vid årets utgång	47 767 378	949 940	4 081 589	-6 678 879

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Att fördela	23 640 000	23 760 000

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

- Lån 1: 11 640 000 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 rörlig 3 månaders ränta.
- 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.

Brf Timmermannen

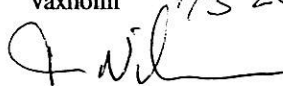
Org.nr. 769613-1270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda årsavgifter o hyror	240 631	227 577
	Upplupna räntor	75 490	78 752
	Upplupna styrelsearvoden inkl. soc.avg.	92 000	91 994
	Upplupna värmekostnader	67 438	74 374
	Upplupna elkostnader	14 009	14 928
	Upplupna kostnader trappstädning	7 395	7 250
	Upplupna telefonkostnader	658	533
	Upplupna bankkostnader	398	0
	Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
	Upplupna vattenläckage kostnader	2 563	0
		<hr/> 518 582	<hr/> 513 408

Vaxholm

7/3 2016



Tore Nilsson



Christer Oddli



Eva Hammarström



Magnus Thorildsson



Magnus Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2016



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor