

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

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 (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.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2016 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Magnus Thorildsson

Magnus Hellström

Suppleanter:

Gun Siljeström Bergman

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2016

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.
- Teknisk förvaltning sköts av Vaxholms Fastighetsteknik.
- Markskötsel hanteras av Green Landscaping 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 2016 har utsetts Patrik Zettergren, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

Avgifter

Inga avgiftsändringar under 2016.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter 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 ytskiktrenoverade 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, 3 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 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 520 000 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 2016 uppgår till 65 184 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	40 000 000	24 800 000	64 800 000
Lokaler	144 000	240 000	384 000
Totalt	40 144 000	25 040 000	65 184 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har lägenhetsdörrarna i Miljonbygget (Soldatgatan 15-21) bytts till säkerhetsdörrar.

Obligatorisk Ventilationskontroll

Som en följd av ventilationskontrollen som gjordes under hösten 2015 så har mycket arbete gjorts för att rensa alla kanaler i samtliga hus och flöden har justerats och diverse åtgärder har genomförts i lägenheterna av enskilda medlemmar. Vid uppföljande kontroller så har samtliga hus blivit godkända.

Underhållsplan

Under året har styrelsen låtit uppföra en underhållsplan för alla hus som sträcker sig 40 år framåt i tiden, underhållsplanen är och kommer att vara styrelsen bästa underlag för planering av underhåll med kostnadsuppskattningar.

Markskötsel

På grund av att TIA sade upp avtalet avseende barmarksskötsel och vinterväghållning har vi Green Landscaping som utförare.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 102 medlemmar . 2015-12-31 var antalet medlemmar 103 st

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 357 231	3 340 237	3 341 833	3 305 180
Resultat efter finansiella poster	-219 202	-474 591	-601 277	-82 374
Soliditet (%)	65,30	65,39	65,40	65,7
Balansomslutning	70 289 476	70 528 350	71 243 077	71 859 474
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5200	5234	5260	5280
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	1,84	3,42	3,51
Årsavgift per kvm	671	671	671	671

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre Undehåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 767 378	4 081 589	949 940	-6 678 878
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre undehållsfond			234 456	-234 456
Årets resultat				-219 202
Belopp vid årets utgång	47 767 378	4 081 589	1 184 396	-7 132 536

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 913 334
Årets resultat	<u>-219 202</u>
	-7 132 536

Förslag till disposition:

Avsättning till ytre fond	195 552
Ianspråktagande av ytre fond	-295 368
Balanseras i ny räkning	<u>-7 032 720</u>
	-7 132 536

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

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 357 231	3 340 237
Övriga rörelseintäkter		<u>26 345</u>	<u>19 480</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 383 576	3 359 717
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 346 399	-2 504 992
Personalkostnader		-88 472	-85 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-568 239</u>	<u>-551 364</u>
Summa rörelsekostnader		-3 003 110	-3 142 290
Rörelseresultat		380 466	217 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 612	13 051
Räntekostnader		<u>-608 280</u>	<u>-705 069</u>
Summa finansiella poster		-599 668	-692 018
Resultat efter finansiella poster		-219 202	-474 591
Resultat före skatt		-219 202	-474 591
Årets resultat		<u>-219 202</u>	<u>-474 591</u>

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

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

Byggnader och mark

4

67 463 369

67 986 445

Inventarier, verktyg och installationer

5

609 828

317 491

Summa materiella anläggningstillgångar

68 073 197

68 303 936

Summa anläggningstillgångar

68 073 197

68 303 936

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

114 794

83 886

Summa kortfristiga fordringar

114 794

83 886

Kassa och bank

Kassa och bank

2 101 485

2 140 528

Summa kassa och bank

2 101 485

2 140 528

Summa omsättningstillgångar

2 216 279

2 224 414

SUMMA TILLGÅNGAR**70 289 476****70 528 350**

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

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

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2016-12-31

2015-12-31

47 767 378

4 081 589

1 184 396

53 033 363

-6 913 334

-219 202

-7 132 536

45 900 827

7,9

23 520 000

23 520 000

107 424

258 575

3 396

8 460

490 794

868 649

70 289 476

47 767 378

4 081 589

949 940

52 798 907

-6 204 288

-474 591

-6 678 879

46 120 028

23 640 000

23 640 000

0

238 019

5 421

6 300

518 582

768 322

70 528 350

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	218 274	216 312
Hysesintäkter lokaler momsfri	67 388	67 332
Hysesint garage	39 750	34 800
hyesint p-platser med el	19 200	20 000
Årsavgifter bostäder	2 903 268	2 893 182
El	108 612	108 612
	<hr/> 3 356 492	<hr/> 3 340 238

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Elavgifter för belysning	194 863	189 481
	Uppvärmning	672 708	617 462
	Vatten och avlopp	314 589	285 824
	Hissar	17 727	8 093
	Lokalvård	81 345	88 740
	Sophämtning	67 775	122 524
	Rep/underhåll av fastighet	295 368	568 895
	Trädgårdskostnader/snörojning	152 985	152 576
	Fastighetskatt	92 600	92 530
	Fastighetsförsäkringar	53 221	55 720
	Förbrukningsinventarier	14 380	10 258
	Förbrukningsmaterial	2 023	12 822
	Övriga resekostnader	0	100
	Möteskostnader	3 607	2 394
	Kontorsmateriel	3 112	1 639
	Telefon	1 771	2 499
	Kabel TV	67 499	55 404
	Datakommunikation	2 880	3 840
	Postbefordran	865	497
	Självrisker	15 000	0
	Revisionsarvoden	19 000	17 750
	Övriga förvaltningskostnader	3 000	0
	Ritnings-/kopieringskostnader	0	1 169
	Redovisningstjänster	100 429	105 590
	Teknisk förvaltning	64 846	65 801
	Serviceavg branchorgan	11 190	11 190
	Bankkostnader	3 140	3 495
	Övriga externa tjänster	90 025	27 883
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	451	318
	Lokatillbehör	0	498
		<hr/> 2 346 399	<hr/> 2 504 992

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
	Utgående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
	Ingående avskrivningar	-5 045 463	-4 522 387
	Årets avskrivningar	-523 076	-523 076
	Utgående avskrivningar	-5 568 539	-5 045 463
	Redovisat värde	67 463 369	67 986 445

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	464 954	385 223
	Årets investeringar	337 500	79 731
	Utgående anskaffningsvärden	802 454	464 954
	Ingående avskrivningar	-147 463	-119 175
	Årets avskrivningar	-45 163	-28 288
	Utgående avskrivningar	-192 626	-147 463
	Redovisat värde	609 828	317 491

Not 6	Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighets Försäkring	60 496	56 144
	Bostadsrätterna -serviceavg	6 240	6 240
	Kabel-TV	11 084	11 080
	Markskötsel	0	10 422
	Telefon	206	0
	Bredbandsbolaget	960	0
	Räntekostnader-Stadshypotek	35 808	0
		114 794	83 886

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående.

Lån 1: 11 520 000 är placerat till en fast ränta på 3,73% fram till 2020-12-01

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 2018-03-30

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

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda kostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden inkl soc.avg	85 927	92 000
	Stadshypotek -räntor	2 942	75 490
	El	17 565	14 009
	Uppvärmning	76 017	67 438
	Revisionsarvode	18 500	18 000
	Bankavgift	384	398
	Trappstädning	0	7 395
	Telefon	0	658
	vattenläckage kostnader	0	2 563
	Förutbetalda årsavg/hyror	289 458	240 631
		<hr/> 490 793	<hr/> 518 582

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Vaxholm 9/5 2017

Tore Nilsson

Eva Hammarström

Christer Oddli

Magnus Thorildsson

Magnus Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2017

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor