

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Timmermannen 13**

769613-1270

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Timmermannen 13, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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 följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christer Oddli  
Magnus Thorildsson  
Daniel Spiljar  
Mårten Karlsson

Suppleanter:

Henrik Skyllberg

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2018.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.
- Teknisk förvaltning sköts av Vaxholms Fastighetsteknik.
- Markskötsel och snöröjning hanteras av TIA 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 2018 har utsetts Magnus Wennlöf, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.



### Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 11 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 68 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 2 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 2018-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 280 000 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 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 på Timmermansvägen 2A och 2B bytts till säkerhetsdörrar. Vid detta tillfälle skedde även en ommålning av trapphusen.

Ytterligare ett torkskåp har införskaffats till tvättstugan i miljonbygget.

För att säkerställa driften av undercentralen har denna uppdaterats.

I preventivt syfte byttes inkommande vattenledning till miljonbygget. Behovet uppdagades vid en läcka i korsningen Soldatgatan och Timmermansvägen

#### Markskötsel

Buskar har grävts bort ovanför garaget och ersatts med gräs.

*CU*

### Ekonomi

Avgiftshöjning skedde i april med 3 %.

3 lån om totalt 12 miljoner har villkorsändrats.

1 hyreslägenhet såldes i början av 2018.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har per 2018-12-31 totalt 101 medlemmar. 2017-12-31 var antalet medlemmar 101 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 379	3 352	3 357	3 340
Resultat efter finansiella poster	-725	-268	-219	-475
Soliditet (%)	66,0	65,2	65,3	65,4
Balansomslutning	71 000	69 988	70 289	70 528
Lån per kvm bostadsyta	5 154	5 180	5 200	5 234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,2	2,6	2,6	3,0
Årsavgift per kvm	682	671	671	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.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### 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	47 767 378	4 081 589	1 084 580	-7 032 721	-267 531	45 633 295
Ökning av insatskapital	655 800	1 294 200				1 950 000
Avsättning yttre fond			195 552	-195 552		0
Nyttjande yttre fond			-215 578	215 578		0
Disposition av föregående års resultat:				-267 531	267 531	0
Årets resultat					-724 509	-724 509
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 423 178</b>	<b>5 375 789</b>	<b>1 064 554</b>	<b>-7 280 226</b>	<b>-724 509</b>	<b>46 858 786</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 280 226
årets förlust	-724 509
	<b>-8 004 735</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	195 552
ianspråktagande av yttre fond	-677 037
i ny räkning överföres	-7 523 250
	<b>-8 004 735</b>

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

*CEW*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 379 139	3 352 332
Övriga rörelseintäkter		12 953	3 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 392 092</b>	<b>3 355 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 955 715	-2 374 848
Personalkostnader		-92 295	-75 792
Avskrivningar		-571 239	-571 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 619 249</b>	<b>-3 021 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-227 157</b>	<b>333 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 856	6 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 208	-607 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-497 352</b>	<b>-601 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-724 509</b>	<b>-267 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-724 509</b>	<b>-267 531</b>

*all*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	66 417 217	66 940 293
Inventarier, verktyg och installationer	5	513 502	561 665
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 930 719</b>	<b>67 501 958</b>

#### Summa anläggningstillgångar

66 930 719

67 501 958

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		4 880	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	88 871	172 025
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 751</b>	<b>172 025</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 975 603	2 314 097
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 975 603</b>	<b>2 314 097</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 069 354</b>	<b>2 486 122</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

71 000 073

69 988 080

*du*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		48 423 178	47 767 378
Upplåtelseavgifter		5 375 789	4 081 589
Fond för yttre underhåll		1 064 554	1 084 580
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 863 521</b>	<b>52 933 547</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-7 280 226	-7 032 721
Årets resultat		-724 509	-267 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 004 735</b>	<b>-7 300 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 858 786</b>	<b>45 633 295</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	23 280 000	23 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 280 000</b>	<b>23 400 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		70 484	136 305
Leverantörsskulder		235 800	326 548
Skatteskulder		206	5 446
Övriga skulder		10 620	10 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	544 177	475 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>861 287</b>	<b>954 785</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 000 073

69 988 080

*lll*



## Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-227 157	333 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	571 239	571 239
Erhållen ränta mm	5 856	6 333
Erlagd ränta	-503 208	-607 774
Betald inkomstskatt	-5 240	2 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-158 510</b>	<b>305 758</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar	78 275	-57 231
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-90 748	67 973
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	68 311	-12 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-102 672</b>	<b>303 732</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-65 821	28 881
Förändring insatskapital	1 950 000	0
Amortering långfristiga lån	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 764 179</b>	<b>-91 119</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 661 507</b>	<b>212 613</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 314 097	2 101 484
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	<b>3 975 604</b>	<b>2 314 097</b>

*all*

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	2 989 252	2 903 268
Hyror bostäder	153 228	214 069
Hyror lokaler momsfri	69 337	68 183
Hyror garage	39 510	39 000
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Elavgifter	108 612	108 612
	<b>3 379 139</b>	<b>3 352 332</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Elavgifter	188 520	247 582
Uppvärmning	735 170	576 574
Vatten och avlopp	292 348	338 260
Hissar	23 547	10 580
Lokalvård	81 345	106 240
Sophämtning	121 460	174 689
Rep/underhåll av fastighet	874 873	215 578
Trädgårdskostnader/snöröjning	60 480	210 614
Systematiskt brandskyddsarbete	2 894	0
Fastighetsskatt	3 840	95 890
Fastighetsavgift	93 590	0
Fastighetsförsäkring	58 824	60 496

*lll*

Förbrukningsinventarier	25 100	1 050
Förbrukningsmaterial	5 038	1 083
Telefoni	4 403	4 678
Kontorsmaterial	0	3 368
Datorkommunikation	65 856	86 941
Porto	494	210
Möteskostnader	470	4 561
Revisionsarvode	21 375	21 000
Ritnings-kopieringskostnader	1 909	1 418
Ekonomisk förvaltning	99 197	101 660
Teknisk förvaltning	70 999	64 158
Serviceavg branschorgan	11 322	11 688
Bankkostnader	3 290	2 717
Mäklararvoden	74 419	0
Övriga externa tjänster	34 954	33 023
Tidningar/tidsskrifter	0	450
Trycksaker	0	340
	<b>2 955 717</b>	<b>2 374 848</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-6 091 615	-5 568 539
Årets avskrivningar	-523 076	-523 076
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 614 691</b>	<b>-6 091 615</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 417 217</b>	<b>66 940 293</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 454</b>	<b>802 454</b>
Ingående avskrivningar	-240 789	-192 626
Årets avskrivningar	-48 163	-48 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-288 952</b>	<b>-240 789</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>513 502</b>	<b>561 665</b>

*ell*

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	60 396	58 824
Bredbandsbolaget	0	960
Telia	427	0
Bostadsrätterna	6 360	6 240
Snöröjning	21 688	43 375
Räntekostnader-Stadshypotek	0	32 626
Amortering	0	30 000
	<b>88 871</b>	<b>172 025</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	3,73	2020-12-01	11 280 000	11 400 000
Stadshypotek	0,42	2019-03-29	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,33	2019-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,33	2019-12-30	4 000 000	4 000 000
			<b>23 280 000</b>	<b>23 400 000</b>

Om fem år beräknas den långfristiga skulden till kreditinstitut uppgå till 22 680 000 kr.

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden inkl soc.avg	85 243	80 860
Revisionsarvode	20 000	19 750
Fastighetsel	13 806	16 240
Fjärrvärme	105 334	57 420
Bankavgift	0	5 500
Utlägg	0	1 063
Förutbetalda avgifter och hyror	319 794	295 033
	<b>544 177</b>	<b>475 866</b>

*ell*

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	31 500 000	31 500 000
	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

2019-05-07

Vaxholm



Christer Oddli



Magnus Thorildsson



Daniel Spånar



Mårten Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2019



Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor