

Styrelsen för Brf Timmermannen 13, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningen förvärvade 2006-01-20 fastigheten Timmermannen 13 i Vaxholms stad. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 900 000 kr.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 21 november 2005.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2015.

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.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:
Christer Oddli
Magnus Thorildsson
Daniel Spiljar
Mårten Karlsson
Henrik Skyllberg

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2019.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till föreningens revisor 2019 har utsetts Magnus Wennlöf, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum 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.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2019 är 79 662 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 932 000 kr och markvärde 34 730 000 kr. Värdeår är 1974.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med framtagen underhållsplan.

Fastighetsförsäkring

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgiften ökade med 3% under oktober 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 99 (101) medlemmar. Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 443	3 379	3 352	3 357
Resultat efter finansiella poster	127	-725	-268	-219
Soliditet (%)	66,17	66,00	65,20	65,30
Balansomslutning	71 012	71 000	69 988	70 289
Fastighetslån/kvm	5 127	5 154	5 180	5 200
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	2,16	2,59	2,58
Årsavgift per kvm	676	682	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.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

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	48 423 178	5 375 789	1 064 554	-7 280 226	-724 509	46 858 786
Avsättning yttre fond			195 552	-195 552		0
Nyttjande yttre fond			-677 037	677 037		0
Disposition av föregående års resultat:				-724 509	724 509	0
Årets resultat					126 946	126 946
Belopp vid årets utgång	48 423 178	5 375 789	583 069	-7 523 250	126 946	46 985 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 523 250
årets vinst	126 946
	-7 396 304

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	929 000
i ny räkning överföres	-8 325 304
	-7 396 304

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

Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 443 416	3 379 139
Övriga rörelseintäkter		3 701	12 954
Summa rörelseintäkter		3 447 117	3 392 093
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 048 419	-2 703 340
Övriga externa tjänster	4	-182 729	-252 376
Personalkostnader		-88 529	-92 295
Avskrivningar	5, 6	-548 457	-571 239
Summa rörelsekostnader		-2 868 134	-3 619 250
Rörelseresultat		578 983	-227 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 445	5 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 482	-503 208
Summa finansiella poster		-452 037	-497 352
Resultat efter finansiella poster		126 946	-724 509
Årets resultat		126 946	-724 509

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 907 923	66 417 217
Inventarier, verktyg och installationer	6	474 339	513 502
Summa materiella anläggningstillgångar		66 382 262	66 930 719
Summa anläggningstillgångar		66 382 262	66 930 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 295 692	4 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 145	88 871
Summa kortfristiga fordringar		1 373 837	93 751
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 256 373	3 975 603
Summa kassa och bank		3 256 373	3 975 603
Summa omsättningstillgångar		4 630 210	4 069 354
SUMMA TILLGÅNGAR		71 012 472	71 000 073

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 423 178	48 423 178
Upplåtelseavgifter		5 375 789	5 375 789
Fond för yttre underhåll		583 069	1 064 554
Summa bundet eget kapital		54 382 036	54 863 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 523 250	-7 280 226
Årets resultat		126 946	-724 509
Summa fritt eget kapital		-7 396 304	-8 004 735
Summa eget kapital		46 985 732	46 858 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 160 000	23 280 000
Summa långfristiga skulder		23 160 000	23 280 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191 371	235 800
Skatteskulder		10 926	206
Övriga skulder		51 792	10 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	612 651	614 661
Summa kortfristiga skulder		866 740	861 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 012 472	71 000 073

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		578 983	-227 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		548 457	571 239
Erhållen ränta mm		5 445	5 856
Erlagd ränta		-457 482	-503 208
Betald inkomstskatt		10 720	-5 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		686 123	-158 510
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		2 779	78 275
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-44 429	-90 748
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		40 226	68 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		684 699	-102 672
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-1 064	-65 821
Förändring insatskapital		0	1 950 000
Amortering långfristiga lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-121 064	1 764 179
Årets kassaflöde		563 635	1 661 507
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 975 603	2 314 097
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	4 539 238	3 975 604

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

	2019	2018
Årsavgifter	3 053 313	2 989 252
Hyror bostäder	153 918	153 228
Hyror lokaler momsfri	70 914	69 337
Hyror garage	36 370	39 510
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Elavgifter	109 701	108 612
	3 443 416	3 379 139

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	70 511	70 999
Trädgårdsskötsel	96 014	98 839
Städning	87 325	82 600
Snöröjning/sandning	116 376	60 480
Systematiskt brandskyddsarbete	2 894	2 894
Hiss/besikting/reparation	24 399	23 547
Reparationer	123 176	776 034
Fastighetsel	224 044	188 520
Fjärrvärme	653 392	735 170
Vatten- och avlopp	292 175	292 348
Avfallshantering	129 124	121 460
Fastighetsförsäkring	60 396	58 824
Bredband	56 423	64 896
Fastighetsskatt	103 010	97 430
Förbrukningsinventarier	0	25 100
Förbrukningsmaterial	9 160	4 199
	2 048 419	2 703 340

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fast telefoni	401	4 403
Postbefordran	360	494
Revisionsarvode	23 625	21 375
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 399	470
Ek förvaltning grundavtal	100 942	99 197
Avgifter Bolagsverket	700	600
Ritnings- och kopieringskostn	1 679	1 909
Konsultarvoden	10 500	0
Mäklararvoden	0	74 419
Serviceavg till branschorgan	11 502	11 322
Bankkostnader	3 628	3 290
Övriga förvaltningskostnader	5 938	5 987
Övriga externa tjänster	22 055	28 910
	182 729	252 376

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Ingående avskrivningar	-6 614 691	-6 091 615
Omklassificeringar	7 875	0
Årets avskrivningar	-517 169	-523 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 123 985	-6 614 691
Utgående redovisat värde	65 907 923	66 417 217

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 454	802 454
Ingående avskrivningar	-288 952	-240 789
Omklassificeringar	-7 875	0
Årets avskrivningar	-31 288	-48 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 115	-288 952
Utgående redovisat värde	474 339	513 502

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 249	1 302
Fordran hos Fastum	3 578	3 578
Avräkningskonto hos Fastum	1 282 865	0
	1 295 692	4 880

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	67 052	60 396
Telia	11 093	427
Bostadsrätterna	0	6 360
Snöröjning	0	21 688
	78 145	88 871

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,378	2020-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,730	2020-12-01	11 160 000	11 280 000
			23 160 000	23 280 000

Om fem år beräknas den långfristiga skulden till kreditinstitut uppgå till 22 560 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden inkl soc.avg	85 243	85 243
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fastighetsel	16 996	13 806
Fjärrvärme	97 158	105 334
Avfallskostnader	1 073	0
Ränta	69 420	70 484
Förutbetalda avgifter och hyror	322 761	319 794
	612 651	614 661

Not 11 Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 665 464	2 390 139
SBAB	1 590 908	1 585 464
Klientkonto hos Fastum	1 282 865	0
	4 539 237	3 975 603

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Vaxholm 23/4-20



Christer Oddli



Magnus Thorildsson



Daniel Spiljar



Mårten Karlsson



Henrik Skyllberg

Min revisionsberättelse har lämnats 24/4-2020



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor