



Årsredovisning 2021



Brf Timmermannen 13

Org nr 769613-1270

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Timmermannen 13, med säte i Vaxholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 10 januari 2022.

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 68 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 2 var upplåtna med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:
Magnus Thorildsson
Mårten Karlsson
Daniel Spiljar
Richard Almlöf

Suppleanter:
Göran Rundlöf

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 maj 2021.
Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till föreningens revisor 2021 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 Svefab.
- Markskötsel och snöröjning hanteras av TIA och trappstädning av Mari-Ni.
- Service och underhåll av undercentraler (värme) sköts av Svefab.
- Föreningen har även medlemsavtal med Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2021 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

- Nytt gruppavtal med Telia gällande TV – Bredband har tecknats.
- Dagvattenbrunnar runt fastigheterna har slamsugits.
- Samtliga lägenheter har stamspolats (kök och badrum).
- Takfläktarna på Soldatgatan 13b + c har bytts ut mot nya.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (98) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 483	3 499	3 443	3 379
Resultat efter finansiella poster	45	-2 397	127	-725
Soliditet (%)	65,33	65,03	66,17	66,00
Balansomslutning	68 319	68 564	71 012	71 000
Fastighetslån/kvm	5 041	5 085	5 127	5 154
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	2,05	1,98	2,16
Årsavgift per kvm	691	691	676	682

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	1 512 069	-8 325 304	-2 397 086	44 588 646
Disposition av föregående års resultat:			-583 069	-1 814 017	2 397 086	0
Årets resultat					44 708	44 708
Belopp vid årets utgång	48 423 178	5 375 789	929 000	-10 139 321	44 708	44 633 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 139 321
årets vinst	44 708
	-10 094 613

behandlas så att	
ianspråkta yttre fond	-383 753
reservering fond för yttre underhåll	929 000
i ny räkning överföres	-10 639 860
	-10 094 613

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 482 826	3 499 062
Övriga rörelseintäkter		4 318	41 149
Summa rörelseintäkter		3 487 144	3 540 211
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 440 115	-4 650 081
Övriga externa tjänster	4	-194 410	-169 610
Personalkostnader		-88 850	-88 011
Avskrivningar	5, 6	-561 519	-561 519
Summa rörelsekostnader		-3 284 894	-5 469 221
Rörelseresultat		202 250	-1 929 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 787	4 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 329	-472 849
Summa finansiella poster		-157 542	-468 076
Resultat efter finansiella poster		44 708	-2 397 086
Årets resultat		44 708	-2 397 086

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 828 021	65 367 972
Inventarier, verktyg och installationer	6	431 203	452 771
Summa materiella anläggningstillgångar		65 259 224	65 820 743
Summa anläggningstillgångar		65 259 224	65 820 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 176 941	852 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 861	123 131
Summa kortfristiga fordringar		1 270 802	976 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 789 196	1 767 098
Summa kassa och bank		1 789 196	1 767 098
Summa omsättningstillgångar		3 059 998	2 743 195
SUMMA TILLGÅNGAR		68 319 222	68 563 938

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
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		929 000	1 512 069
Summa bundet eget kapital		54 727 967	55 311 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 139 321	-8 325 305
Årets resultat		44 708	-2 397 086
Summa fritt eget kapital		-10 094 613	-10 722 391
Summa eget kapital		44 633 354	44 588 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 690 000	22 770 000
Summa långfristiga skulder		14 690 000	22 770 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 080 000	200 000
Leverantörsskulder		284 114	429 912
Skatteskulder		4 888	10 739
Övriga skulder		26 440	22 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	600 426	542 522
Summa kortfristiga skulder		8 995 868	1 205 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 319 222	68 563 938

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		202 250	-1 929 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		561 519	561 519
Erhållen ränta mm		4 787	4 773
Erlagd ränta		-162 329	-472 849
Betald inkomstskatt		-5 851	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		600 376	-1 835 753
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		40 531	-53 710
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-145 798	238 541
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		56 086	163 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		551 195	-1 487 587
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		6 139	-63 137
Amortering långfristiga lån		-200 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-193 861	-453 137
Årets kassaflöde		357 334	-1 940 724
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 598 514	4 539 238
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	2 955 848	2 598 514

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 121 488	3 121 488
Hyror bostäder	155 988	155 988
Hyror lokaler momsfri	39 168	55 554
Hyror garage	38 370	38 220
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Elavgifter	108 612	108 612
	3 482 826	3 499 062

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	0	68 760
Trädgårdsskötsel	10 063	59 297
Städning	81 345	88 736
Snöröjning/sandning	45 375	136 238
Systematiskt brandskyddsarbete	2 894	2 894
Hiss/besiktning/reparation	17 350	31 083
Reparationer	189 182	236 479
Fastighetsel	196 926	212 051
Fjärrvärme	702 609	602 982
Vatten och avlopp	359 483	295 903
Avfallshantering	140 233	126 050
Fastighetsförsäkring	69 171	67 052
Bredband	45 590	60 345
Förbrukningsinventarier	0	8 279
Förbrukningsmaterial	3 764	3 544
Planerat underhåll	383 753	2 486 635
Fastighetsskatt	6 620	6 620
Kommunal fastighetsavgift	102 130	100 030
Upprättande av energideklaration	0	17 494
Tekn. förvaltning grundavtal	52 478	32 761
Kabel-TV	20 458	6 535
Övrigt	60	313
Besiktningkostnader	10 631	0
	2 440 115	4 650 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Postbefordran	480	0
Revisionsarvode	23 625	23 625
Föreningsstämma/medlemsmöten	22 488	2 000
Ek förvaltning grundavtal	103 484	107 259
Avgifter Bolagsverket	700	0
Ritnings- och kopieringskostn	1 986	1 554
Konsultarvoden	28 438	10 500
Serviceavg till branschorgan	5 034	5 184
Bankkostnader	2 050	2 050
Övriga externa tjänster	6 125	17 438
	194 410	169 610

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Ingående avskrivningar	-7 663 936	-7 123 985
Årets avskrivningar	-539 951	-539 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 203 887	-7 663 936
Utgående redovisat värde	64 828 021	65 367 972

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 454	802 454
Ingående avskrivningar	-349 683	-328 115
Årets avskrivningar	-21 568	-21 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371 251	-349 683
Utgående redovisat värde	431 203	452 771

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 712	17 973
Fordran hos Fastum	3 578	3 578
Avräkningskonto hos Fastum	1 166 651	831 415
	1 176 941	852 966

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	78 393	69 171
Telia	11 093	10 585
Snöröjning	0	43 375
Övriga externa tjänster	4 375	0
	93 861	123 131

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,740	2022-12-30	3 920 000	3 960 000
Stadshypotek	0,780	2023-03-30	3 930 000	3 970 000
Stadshypotek	0,660	2025-12-01	10 920 000	11 040 000
			22 770 000	22 970 000

Kortfristig del av långfristig skuld			8 080 000	200 000
--------------------------------------	--	--	-----------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 7 920 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr (ingår delvis i lån som förfaller)

Lån som uppskattas förfalla senare än 5 år: 21 770 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden inkl. soc.avg	85 243	85 243
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fastighetsel	19 983	16 071
Fjärrvärme	123 760	90 605
Avfallskostnader	1 555	1 480
Ränta	12 422	6 283
Förutbetalda avgifter och hyror	337 463	322 839
	600 426	542 521

Not 11 Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	188 728	171 417
SBAB	1 600 468	1 595 681
Klientkonto hos Fastum	1 166 651	831 415
	2 955 847	2 598 513

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Vaxholm

Magnus Thorildsson

Daniel Spiljar

Mårten Karlsson

Richard Almlöf

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Timmermannen_13.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-24 14:52:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulf Börje Mårten Karlsson (19610922XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-20 12:28:53
 Magnus Christer Martin Thorildsson (19731002XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-20 12:27:59
 MAGNUS WENNLÖF (19800918XXXX) Revisor	2022-05-24 14:52:38
 Daniel Oscar Spiljar (19780503XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-20 12:22:09
 RICHARD ALMLÖF (19750428XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-20 12:48:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Timmermannen_13.pdf (274510 byte)

224A049A961AA22A8C3D89DA1BA02B23A4D795739BCBDD001CD736D145F00CC2C9434BE5FB6244C67866
88706E8D5808861D358ADC4570715193086848C489E7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support