



# Årsredovisning 2022



## Brf Timmermannen 13

Org nr 769613-1270

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2022. 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 13 juni 2022.  
Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Till föreningens revisor 2022 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 2022 är 99 315 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 985 000 kr och markvärdet 40 330 000 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 expansionskärl installerat i värmecentralen på Soldatgatan 13b
- Automatisk trapphusbelysning på Timmermansvägen 2a och 2b installerat.
- Under hösten påbörjades en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- TV- och parabolantenner nedmonterade från taket på Soldatgatan 21.
- För att möta de ökade kostnaderna togs under december månad beslut att höja medlemsavgifterna med 3% samt en hyreshöjning med 3%. Höjningarna träder i kraft under 2023.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (99) medlemmar. Under året har 5 (5) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 658	3 483	3 499	3 443
Resultat efter finansiella poster	211	45	-2 397	127
Soliditet (%)	65,84	65,33	65,03	66,17
Balansomslutning	68 109	68 319	68 564	71 012
Fastighetslån/kvm	4 997	5 041	5 085	5 127
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	0,71	2,05	1,98
Årsavgift per kvm	691	691	691	676

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.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 423 178	5 375 789	929 000	-10 139 321	44 708	<b>44 633 354</b>
Disposition av föregående års resultat:			545 247	-500 539	-44 708	<b>0</b>
Årets resultat					210 558	<b>210 558</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 423 178</b>	<b>5 375 789</b>	<b>1 474 247</b>	<b>-10 639 860</b>	<b>210 558</b>	<b>44 843 912</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 639 860
årets vinst	210 558
	<b>-10 429 302</b>

behandlas så att	
ianspråkta yttre fond	-214 331
reservering fond för yttre underhåll	929 000
i ny räkning överföres	-11 143 971
	<b>-10 429 302</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 658 177	3 482 826
Övriga rörelseintäkter		6 989	4 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 665 166</b>	<b>3 487 144</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 464 483	-2 440 115
Övriga externa tjänster	4	-186 652	-194 410
Personalkostnader		-91 291	-88 850
Avskrivningar		-561 519	-561 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 303 945</b>	<b>-3 284 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>361 221</b>	<b>202 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 694	4 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 357	-162 329
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 663</b>	<b>-157 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>210 558</b>	<b>44 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>210 558</b>	<b>44 708</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 288 070	64 828 021
Inventarier, verktyg och installationer	6	409 635	431 203
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 697 705</b>	<b>65 259 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 697 705</b>	<b>65 259 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 434 228	1 176 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	162 867	93 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 597 095</b>	<b>1 270 802</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 813 960	1 789 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 813 960</b>	<b>1 789 196</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 411 055</b>	<b>3 059 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 108 760</b>	<b>68 319 222</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		48 423 178	48 423 178
Upplåtelseavgifter		5 375 789	5 375 789
Fond för yttre underhåll		1 474 247	929 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 273 214</b>	<b>54 727 967</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-10 639 860	-10 139 321
Årets resultat		210 558	44 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 429 302</b>	<b>-10 094 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 843 912</b>	<b>44 633 354</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 680 000	14 690 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 680 000</b>	<b>14 690 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 890 000	8 080 000
Leverantörsskulder		196 088	284 114
Skatteskulder		9 618	4 888
Övriga skulder		15 370	26 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	473 772	600 426
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 584 848</b>	<b>8 995 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 108 760</b>	<b>68 319 222</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		361 221	202 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		561 519	561 519
Erhållen ränta mm		10 694	4 787
Erlagd ränta		-161 357	-162 329
Betald inkomstskatt		4 730	-5 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>776 807</b>	<b>600 376</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		-69 019	40 531
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-88 026	-145 798
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-137 946	56 086
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>481 816</b>	<b>551 195</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		222	6 139
Amortering långfristiga lån		-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-199 778</b>	<b>-193 861</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>282 038</b>	<b>357 334</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 955 848	2 598 514
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	11	<b>3 237 886</b>	<b>2 955 848</b>

## 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

	2022	2021
Årsavgifter	3 121 488	3 121 488
Hyror bostäder	155 989	155 988
Hyror lokaler momsfri	112 521	39 168
Hyror garage	42 391	38 370
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Kabel-TV och bredband	97 976	0
Elavgifter	108 612	108 612
	<b>3 658 177</b>	<b>3 482 826</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	0	10 063
Städning	89 269	81 345
Snöröjning/sandning	89 926	45 375
Systematiskt brandskyddsarbete	3 163	2 894
Hiss/besiktning/reparation	14 388	17 350
Reparationer	174 481	189 182
Fastighetsel	188 834	196 926
Fjärrvärme	687 193	702 609
Vatten och avlopp	361 221	359 483
Avfallshantering	152 823	140 233
Fastighetsförsäkring	78 393	69 171
Bredband	141 997	45 590
Förbrukningsmaterial	76	3 764
Planerat underhåll	214 331	383 753
Fastighetsskatt	7 150	6 620
Kommunal fastighetsavgift	106 330	102 130
Tekn. förvaltning grundavtal	53 531	52 478
Kabel-TV	81 443	20 458
Övrigt	4 934	60
Besiktningkostnader	0	10 631
Självrisker	15 000	0
	<b>2 464 483</b>	<b>2 440 115</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Postbefordran	3 016	480
Revisionsarvode	27 500	23 625
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	22 488
Ek förvaltning grundavtal	108 020	103 484
Avgifter Bolagsverket	800	700
Ritnings- och kopieringskostn	2 102	1 986
Konsultarvoden	0	28 438
Serviceavg till branschorgan	5 162	5 034
Bankkostnader	2 050	2 050
Övriga förvaltningskostnader	380	0
Övriga externa tjänster	19 850	6 125
Kontorsmaterial	17 772	0
	<b>186 652</b>	<b>194 410</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 203 887	-7 663 936
Årets avskrivningar	-539 951	-539 951
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 743 838</b>	<b>-8 203 887</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 288 070</b>	<b>64 828 021</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 454</b>	<b>802 454</b>
Ingående avskrivningar	-371 251	-349 683
Årets avskrivningar	-21 568	-21 568
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-392 819</b>	<b>-371 251</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>409 635</b>	<b>431 203</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 725	6 712
Fordran hos Fastum	3 578	3 578
Avräkningskonto hos Fastum	1 423 925	1 166 651
	<b>1 434 228</b>	<b>1 176 941</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	84 739	78 393
Telia	34 753	11 093
Snöröjning	43 375	0
Övriga externa tjänster	0	4 375
	<b>162 867</b>	<b>93 861</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,104	2023-12-29	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,104	2023-12-29	3 880 000	3 920 000
Stadshypotek	0,780	2023-03-30	3 890 000	3 930 000
Stadshypotek	0,660	2025-12-01	10 800 000	10 920 000
			<b>22 570 000</b>	<b>22 770 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			11 890 000	8 080 000
---	--	--	------------	-----------

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: 11 770 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden inkl. soc.avg	85 243	85 243
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fastighetsel	18 152	19 983
Fjärrvärme	127 071	123 760
Avfallskostnader	941	1 555
Ränta	12 644	12 422
Förutbetalda avgifter och hyror	209 721	337 463
	<b>473 772</b>	<b>600 426</b>

### Not 11 Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	202 810	188 728
SBAB	1 611 150	1 600 468
Klientkonto hos Fastum	1 423 925	1 166 651
	<b>3 237 885</b>	<b>2 955 847</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

Vaxholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Thorildsson

Daniel Spiljar

Mårten Karlsson

Richard Almlöf

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Timmermannen\_13.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-23 15:18:32

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulf Börje Mårten Karlsson (19610922XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 14:47:06
 RICHARD ALMLÖF (19750428XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 11:22:25
 Magnus Christer Martin Thorildsson (19731002XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 10:32:59
 Daniel Oscar Spiljar (19780503XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 10:54:43
 MAGNUS WENNLÖF (19800918XXXX) Revisor	2023-05-23 15:18:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Timmermannen\_13.pdf (266561 byte)

AA17BAE3C0E6D9F5878EC7E114308D810FC236C3CAF4CE1903CEEA0079ABCFBAAAC0A53E41E1430CBB559  
99BF3CDC9C6728BB26632570376FAFAF2B11476F9D4C

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