



Årsredovisning 2023



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 2023. 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2022.

Fastigheten

Föreningen disponerar över tomtmark och byggnader med äganderätt/lagfart med beteckningen Timmermannen 13 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 8 938 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. Bostadsrätsytan är 4 517 kvm och hyresrätterna är 170 kvm samt 18 kvm lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 efter stämman 2023-06-13.

Ordinarie ledamöter:

Magnus Thorildsson
Mårten Karlsson
Daniel Spiljar
Richard Almlöf

Suppleanter:

Göran Rundlöf

Valberedning

Christer Oddli

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Till föreningens revisor 2023 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 2023 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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med framtagna 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 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och godkänd
- Bytt ut alla brandsläckare i våra gemensamma utrymmen
- Bytt ut båda rökluckorna på taket av Soldatgatan 13B+C till moderna elmanövrerade
- Monterat en hjärtstartare på gaveln av Soldatgatan 15
- Automatisk belysning i tvättstugan på Soldatgatan har monterats (LED)
- Då kostnaderna under året ökat togs under hösten beslut om att höja avgifterna med 7% från och med i januari 2024. Under 2023 höjdes medlemsavgiften med 3%, samt en hyreshöjning med 3%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (101) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 705	3 658	3 483	3 499
Resultat efter finansiella poster	-336	211	45	-2 397
Soliditet (%)	65,34	65,84	65,33	65,03
Balansomslutning	68 113	68 109	68 319	68 564
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	732	715	715	715
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 755	4 797	4 840	5 005
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 952	4 997	5 041	5 085
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	210	210	142
Räntekänslighet (%)	6,77	6,99	7,05	7,11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	263	268	242
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,96	88,13	92,58	91,22

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om negativt resultat

Årets förlust beror på kraftigt ökade räntekostnader. Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden kan därför komma att, vid behov, finansieras av avgiftshöjningar, hyreshöjningar samt nya banklån. De huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida underhåll på byggnad, räntor samt amorteringar. Styrelsen har löpande protokollförda möten för uppföljning av åtagandena.

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	1 474 247	-10 639 860	210 558	44 843 912
Disposition av föregående års resultat:			714 669	-504 111	-210 558	0
Årets resultat					-335 989	-335 989
Belopp vid årets utgång	48 423 178	5 375 789	2 188 916	-11 143 971	-335 989	44 507 923

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 143 971
årets förlust	-335 989
	-11 479 960

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	929 000
ianspråkta yttre fond	-114 338
i ny räkning överföres	-12 294 622
	-11 479 960

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 705 378	3 658 177
Övriga rörelseintäkter	3	10 030	6 989
Summa rörelseintäkter		3 715 408	3 665 166
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 714 137	-2 464 483
Övriga externa tjänster	5	-201 872	-186 652
Personalkostnader		-98 548	-91 291
Avskrivningar		-562 106	-561 519
Summa rörelsekostnader		-3 576 663	-3 303 945
Rörelseresultat		138 745	361 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 510	10 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 244	-161 357
Summa finansiella poster		-474 734	-150 663
Resultat efter finansiella poster		-335 989	210 558
Årets resultat		-335 989	210 558

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	6	167 666	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		167 666	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 837 096	64 288 070
Inventarier, verktyg och installationer	8	413 794	409 635
Summa materiella anläggningstillgångar		64 250 890	64 697 705
Summa anläggningstillgångar		64 418 556	64 697 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 704 309	1 434 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	132 567	162 867
Summa kortfristiga fordringar		1 836 876	1 597 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 857 168	1 813 960
Summa kassa och bank		1 857 168	1 813 960
Summa omsättningstillgångar		3 694 044	3 411 055
SUMMA TILLGÅNGAR		68 112 600	68 108 760

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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		2 188 916	1 474 247
Summa bundet eget kapital		55 987 883	55 273 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 143 971	-10 639 860
Årets resultat		-335 989	210 558
Summa fritt eget kapital		-11 479 960	-10 429 302
Summa eget kapital		44 507 923	44 843 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 560 000	10 680 000
Summa långfristiga skulder		10 560 000	10 680 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 810 000	11 890 000
Leverantörsskulder		524 225	196 088
Skatteskulder		13 891	9 618
Övriga skulder		40 536	15 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	656 025	473 772
Summa kortfristiga skulder		13 044 677	12 584 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 112 600	68 108 760

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		138 746	361 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		562 106	561 519
Erhållen ränta mm		45 510	10 694
Erlagd ränta		-520 244	-161 357
Betald inkomstskatt		4 273	4 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		230 391	776 807
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Minskning (+)/ökning(-) av fordringar		33 732	-69 019
Minskning (-)/ökning(+) av leverantörsskulder		328 137	-88 026
Minskning (-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		207 419	-137 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten		799 679	481 816
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-168 034	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 923	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-282 957	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	222
Amortering långfristiga lån		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-199 778
Årets kassaflöde		316 722	282 038
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 237 886	2 955 848
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	3 554 608	3 237 886

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

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	3 197 025	3 121 488
Hyror bostäder	158 722	155 989
Hyror lokaler momsfri	82 991	112 521
Hyror garage	40 935	42 391
Hyror p-platser med el	19 200	19 200
Kabel-TV och bredband	98 126	97 976
Elavgifter	108 379	108 612
	3 705 378	3 658 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	10 031	6 989
	10 031	6 989

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	45 288	0
Städning	89 422	89 269
Snöröjning/sandning	86 750	89 926
Systematiskt brandskyddsarbete	4 988	3 163
Hiss/besiktning/reparation	13 915	14 388
Reparationer	272 737	174 481
Fastighetsel	183 936	188 834
Fjärrvärme	797 194	687 193
Vatten och avlopp	421 255	361 221
Avfallshantering	156 074	152 823
Fastighetsförsäkring	84 739	78 393
Bredband	155 020	141 997
Förbrukningsinventarier	14 588	0
Förbrukningsmaterial	4 193	76
Planerat underhåll	114 338	214 331
Fastighetsskatt	7 150	7 150
Kommunal fastighetsavgift	111 230	106 330
Tekn. förvaltning grundavtal	54 606	53 531
Kabel-TV	88 249	81 443
Övrigt	8 465	4 934
Självrisker	0	15 000
	2 714 137	2 464 483

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Postbefordran	6 660	3 016
Revisionsarvode	43 550	27 500
Föreningsstämma/medlemsmöten	2 100	0
Ek förvaltning grundavtal	128 138	108 020
Avgifter Bolagsverket	250	800
Ritnings- och kopieringskostn	3 037	2 102
Serviceavg till branschorgan	5 730	5 162
Bankkostnader	0	2 050
Övriga förvaltningskostnader	3 578	380
Övriga externa tjänster	8 830	19 850
Kontorsmaterial	0	17 772
	201 873	186 652

Not 6 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp anslutningsavgift	168 034	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 034	
Årets avskrivningar	-368	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368	0
Utgående redovisat värde	167 666	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Inköp	89 026	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 120 934	73 031 908
Ingående avskrivningar	-8 743 838	-8 203 887
Årets avskrivningar	-540 000	-539 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 283 838	-8 743 838
Utgående redovisat värde	63 837 096	64 288 070

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	802 454	802 454
Inköp hjärtstartare	25 897	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	828 351	802 454
Ingående avskrivningar	-392 819	-371 251
Årets avskrivningar	-21 738	-21 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-414 557	-392 819
Utgående redovisat värde	413 794	409 635

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 870	6 725
Fordran hos Fastum	0	3 578
Avräkningskonto hos Fastum	1 697 439	1 423 925
	1 704 309	1 434 228

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	89 192	84 739
Telia	0	34 753
Snöröjning	43 375	43 375
	132 567	162 867

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,104	2023-12-29	0	4 000 000
Stadshypotek	3,104	2023-12-29	0	3 880 000
Stadshypotek	0,780	2023-03-30	0	3 890 000
Stadshypotek, 327475	0,660	2025-12-01	10 680 000	10 800 000
Stadshypotek, 577274	4,476	2024-03-28	3 850 000	0
Stadshypotek, 665440	4,526	2024-12-30	3 840 000	0
Stadshypotek, 665442	4,526	2024-12-30	4 000 000	0
			22 370 000	22 570 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 810 000	11 890 000

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: 11 690 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden inkl. soc.avg	91 798	85 243
Revisionsarvode	32 550	20 000
Fastighetsel	17 458	18 152
Fjärrvärme	142 549	127 071
Avfallskostnader	1 498	941
Ränta	14 677	12 644
Förutbetalda avgifter och hyror	355 495	209 721
	656 025	473 772

Not 13 Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	203 732	202 810
SBAB	1 653 437	1 611 150
Klientkonto hos Fastum	1 697 439	1 423 925
	3 554 608	3 237 885

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Vaxholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Almlöf
Ordförande

Magnus Thorildsson

Daniel Spiljar

Mårten Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Timmermannen_13.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 12:40:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Magnus Christer Martin Thorildsson (19731002XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 12:26:43
 Daniel Oscar Spiljar (19780503XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 14:10:52
 RICHARD STEPHAN MARIO ALMLÖF (19750428XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 12:08:19
 Ulf Börje Mårten Karlsson (19610922XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 13:53:27
 SVEN MAGNUS WENNLÖF (19800918XXXX) Revisor	2024-05-07 12:40:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Timmermannen_13.pdf (639083 byte)

C658C18D52603832D8E9937A0AA13C743CD7E07A24B691C8508D7AAA549E957E46C76F453D61CF583EBD
0F46D48D41D910CC6F183A4898108E533C7C1F4EF654

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