

# Brf Timmerhuggaren 1-3

Org.nr: 769609-6002

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3, organisationsnummer 769609-6002, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 2003-05-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-30.

#### Fakta om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna Timmerhuggaren 1-3. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Den sammanlagda markarealen uppgår till 3937 kvm. Byggnaderna innehåller totalt 64 lägenheter varav 5 hyresrätter (ej lokaler) och resterande 59 är bostadsrätter. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara 1946. Lägenheternas totala boyta uppgår till 3016 kvm. I fastigheterna finns 13 garage. Samtliga är disponibla för medlemmarna genom hyra. Besiktning av fastigheterna utfördes 2007-01-29 inför föreningens förvärv, samt under 2009 i samband med upphandling av stambyte och fastighetsrenovering. Vid besiktningen framkom att akuta underhållsbehov fanns vilket till största del åtgärdades under stambyte och fastighetsrenovering som påbörjades år 2010 och avslutades under 2011. I samband med renoveringens färdigställande genomfördes slutbesiktning 2011-04-05 och 2011-04-27. Fastigheterna har sedan renoveringen 2010-2011 ventilation genom mekanisk frånluft.

Föreningens säte är i Stockholm

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

**Styrelse**

Ordförande	Frida Nordenlöw
Ledamot	Monira Senoussi
Ledamot	Kerstin Stremlau
Ledamot	Hans Nordlander
Suppleant	Pontus Lydmark

**Revisor**

Extern	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Jannikke Räikkönen  
sammankallande, och Sandra Postner

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sågverksgatan 94

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	60
2 rok	48	2 257
3 rok	4	333
4 rok	1	110
Summa	60	2 820

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	4	196
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>60</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>3 016</b>

### Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	14	13

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	Ar
Fällning av träd	2020
Styrelseutbildning av advokaten Christian	2020
Städning av källarlokalerna	2020
Installation av galler framför alla källarfönster	2020
Renovering av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet inför försäljning	2020
Försäljning av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet	2020
Energiedeklaration inkl. Radonmätning	2020
Vårstädning inkl. Bokning av containern	2020
Besiktning av ventilationen av Franske Bukten / OVK	2020
Byte av snöröjningsföretag	2020
OVK-åtgärder efter förra årets besiktning, återställning av fastighetens ventilation till självdragssystem, arbete utfört av Franska Bukten	2021
Renovering av grönområden samt utjämning av mark och anläggning av sten/grus för att förbättra dränering, omplantering av växter	2021
Besiktning av balkongerna inför renoveringen	2021
Vårstädning och höststädning inkl. bokning av container	2021
Montering av vattenutkastare i två av husen	2021
Rättsanering i källarutrymmen	2021
Inställning av rörelsedetektorer för automatisk belysning i källarutrymmen och tvättstugor	2021
Installation av fiber och internet till lägenheten som föreningen sålde (1202 i port 100) och till styrelserummet	2021
Reparation av lock till soptunnan	2021
Fällning av träd bakom port 96	2021

Planerat underhåll	Ar
Ny dörr till styrelserummet	
Höststädning inkl. bokning av container	
Fällning av träd skadat under storm	
Projektplanering av balkongrenovering	

## Medlemsinformation

71 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtit.  
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
8 medlemmar har upptagits.

**60 bostadsrätter**

**72 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 893	2 857	2 910	3 048
Årsavgifter, tkr	2 362	2 329	2 328	2 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	45	-168	617
Soliditet <sup>1</sup> , %	59	59	58	57
<b>Föreningen, kr</b>				
Värmekostnad/kvm totalyta	213	193	200	201
Elkostnad/kvm totalyta	29	22	25	26
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	34	32	32
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	838	825	825	825
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 975	12 103	12 230	12 358
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	149	149	148	107

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 360 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 826 311	6 733 270	538 817	-2 738 900	45 034	50 404 532
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			330 000	-330 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-276 961	276 961		0
Balanseras i ny räkning				45 034	-45 034	0
Årets resultat					-386 736	-386 736
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 826 311</b>	<b>6 733 270</b>	<b>591 856</b>	<b>-2 746 905</b>	<b>-386 736</b>	<b>50 017 796</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 746 905
Årets resultat	-386 736
<b>Totalt</b>	<b>-3 133 641</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	330 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-591 856
Balanseras i ny räkning	-2 871 785
<b>Totalt</b>	<b>-3 133 641</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 893 246	2 856 506
Övriga rörelseintäkter	3	44	48
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 893 290</b>	<b>2 856 554</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 919 339	-1 434 471
Administration och förvaltning	5	-538 938	-540 667
Personalkostnader	6	-118 275	-78 694
Avskrivningar		-282 778	-282 778
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 859 330</b>	<b>-2 336 610</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>33 960</b>	<b>519 944</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 696	-474 910
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-420 696</b>	<b>-474 910</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-386 736</b>	<b>45 034</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-386 736</b>	<b>45 034</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-386 736</b>	<b>45 034</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 184 397	78 450 969
Inventarier, verktyg och installationer	8	669 089	685 295
Summa materiella anläggningstillgångar		78 853 486	79 136 264
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 853 486</b>	<b>79 136 264</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 364	0
Övriga fordringar		103 210	99 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 982	111 785
Summa kortfristiga fordringar		224 556	211 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 592 210	6 053 942
Summa kassa och bank		5 592 210	6 053 942
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 816 766</b>	<b>6 265 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 670 252</b>	<b>85 401 799</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		52 559 581	52 559 581
Fond för yttre underhåll		591 856	538 817
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 151 437</b>	<b>53 098 398</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 746 905	-2 738 900
Årets resultat		-386 736	45 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 133 641</b>	<b>-2 693 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 017 796</b>	<b>50 404 532</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	33 770 000	34 130 000
Leverantörsskulder		218 476	232 752
Skatteskulder		206 392	201 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 588	433 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 652 456</b>	<b>34 997 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 670 252</b>	<b>85 401 799</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avsättningar

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år
Inventarier	50 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 362 198	2 328 999
Hysesintäkter bostäder	304 937	300 987
Hysesintäkter förråd	480	480
Hysesintäkter garage och p-platser	126 000	127 600
Kabel-TV	99 630	98 439
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 893 245</b>	<b>2 856 506</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	44	48
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>44</b>	<b>48</b>

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	86 879	65 252
Uppvärmning	640 976	582 404
Vatten och avlopp	75 931	102 713
Sophämtning	47 882	33 630
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	9 250	0
Fastighetskötsel	0	13 106
Fastighetsstäd	55 215	55 500
Trädgårdsskötsel	42 472	72 125
Snöröjning/sandning	43 957	9 363
TV	33 668	33 226
Fastighetsförsäkring	40 789	43 068
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 156	102 236
Reparationer	83 782	44 887
Underhåll	654 382	276 961
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 919 339</b>	<b>1 434 471</b>

#### Not 5. Administration och förvaltning

	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	12 275	12 505
Arvode ekonomisk förvaltning	91 078	91 947
Extra ekonomisk förvaltning	1 328	0
Arvode teknisk förvaltning	107 561	134 769
Revisionsarvode	12 500	10 625
Tele- och datakommunikation	151 068	136 662
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 771	9 233
Konsultarvode	125 296	117 065
Bankkostnader	5 522	3 295
Övriga administrativa kostnader	2 196	3 168
Övriga kostnader	21 343	21 397
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>538 938</b>	<b>540 667</b>

#### Not 6. Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	90 000	60 000
Sociala kostnader	28 275	18 694
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>118 275</b>	<b>78 694</b>

#### Not 7. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	53 314 356	53 314 356
Anskaffningsvärde mark	27 543 398	27 543 398
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>80 857 754</b>	<b>80 857 754</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 406 785	- 2 140 213
Årets avskrivningar	- 266 572	- 266 572
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 673 357</b>	<b>-2 406 785</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 184 397</b>	<b>78 450 969</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	810 397	810 397
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>810 397</b>	<b>810 397</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 125 102	- 108 896
Årets avskrivningar	- 16 206	- 16 206
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-141 308</b>	<b>-125 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>669 089</b>	<b>685 295</b>

#### **Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>
Swedbank	Rörligt lån	1,148 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	Rörligt lån	1,148 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	Rörligt lån	1,148 %	4 170 000	4 530 000
Swedbank	Rörligt lån	1,148 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	Rörligt lån	1,148 %	7 000 000	7 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>33 770 000</b>	<b>34 130 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 770 000	-34 130 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 650 000	38 650 000
<b>Summa:</b>	<b>38 650 000</b>	<b>38 650 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den 2 / 5 2022



Frida Nordenlöw  
Ordförande



Monira Senoussi  
Ledamot



Kerstin Stremmlau  
Ledamot



Hans Nordlander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-12

JEF Holding AB



Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

# JEF Holding AB

**Till Föreningsstämman i BRF Timmerhuggaren 1-3**

**Org.nr 769609-6002**


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Timmerhuggaren 1-3 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 Maj 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

