

Årsredovisning

Bostadsföreningen Timmermannen u.p.a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2005 och framåt.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Enligt gällande ekonomisk plan skall underhållet lånefinansieras.
- Årsavgifterna höjs.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1909-05-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen

Karl Jesper Tomas Öhman	Ordförande
Bengt Hugo Karlgren	Ledamot
Maria Karolina Nenzén	Ledamot

Kajsa Haidl	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Boström	Ordinarie Extern	Helgasjön fastighets AB
Karin Anny Birgitta Berg	Ordinarie intern	
Olga Sandlund	Suppleant	

Valberedning

Karin Anny Birgitta Berg
Maj-Lis Lindhe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykarret 15	1909	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

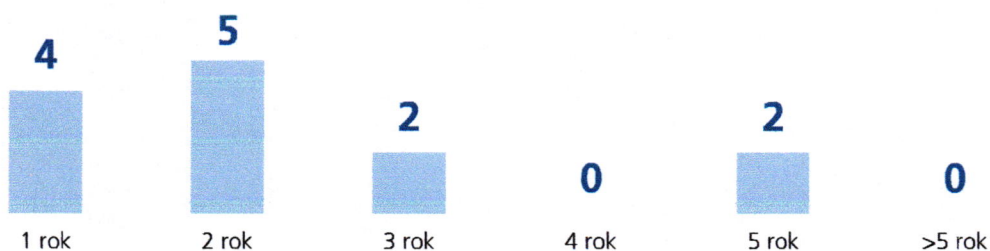
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 825 m², varav 825 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbylokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig framåt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Trapphusreovering	2017
Avloppstam tagen ur bruk enligt tidigare beslut	2016

Planerat underhåll	År
Installation av toalett källare	2020
Byte av köksstammar	2020
Byggnation, avyttring av vindslägenhet	2021
Installation av hiss	2021
Byte av tak	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

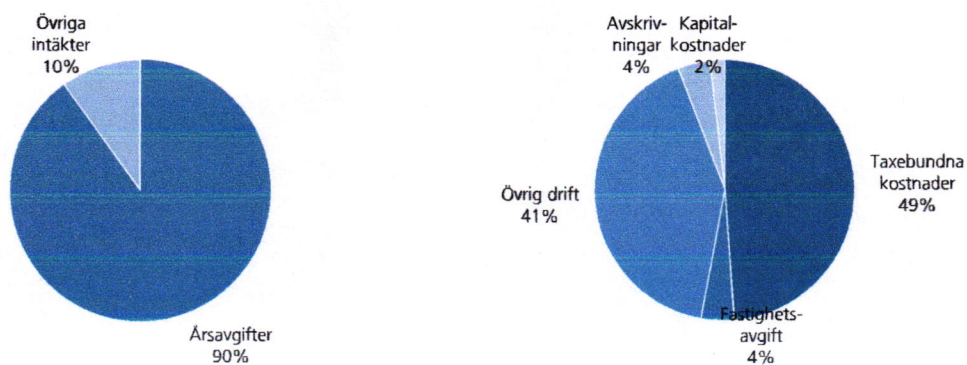
Under kommande 2 år planeras större investeringar att göras i fastigheten. Sedan tidigare planerat byte av köksstammar, och förutsatt att kommande extrastämma och ordinarie stämma godkänner det, byte av tak och isolering av vind, byggnation och försäljning av vindslägenhet, installation av hiss. Med anledning av det höjdes medlemsavgiften 10 % från 1 januari. Försäljning av vind kommer bidra med ca 60 % av kostnaden för övriga investeringar men föreningen kommer ta nya lån, ca 3 500 000 kr för att delfinansiera dessa investeringar. Styrelsens bedömning är att avgifterna inte ytterligare kommer behöva justeras inom överskådlig framtid (pga av ovanstående) med hänsyn till de ökade medlemsavgifterna, energibesparingar mtp isolering av vind samt uthyrning av källarlokal efter iordningställande av densamma.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	453 165	536 873
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	589 713	579 067
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 863
Balkongfond	6 510	6 445
Ökning av kortfristiga skulder	72 184	0
	668 407	589 375
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	415 080	375 204
Finansiella kostnader	8 562	14 571
Minskning av långfristiga skulder	125 000	136 087
Minskning av kortfristiga skulder	0	147 221
	548 642	673 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	572 930	453 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	119 765	-83 709

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft 11 ordinarie styrelsemöten

Under verksamhetsåret har hållits en ordinarie stämma och ett informationsmöte med anledning av kommande stamrenoveringar.

Under verksamhetsåret har vi haft 2 städdagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	715	716
Lån/m ² bostadsrättsyta	762	914	1 079	1 008
Elkostnad/m ² totalyta	74	74	67	53
Värmekostnad/m ² totalyta	151	144	149	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	18	18	23
Soliditet (%)	57	52	40	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	172	45	104
Nettoomsättning (tkr)	579	573	626	625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 825 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	230 350	0	0	230 350
Reservfond	23 240	0	0	23 240
Balkongfond	80 752	6 510	0	74 242
S:a bundet eget kapital	334 342	6 510	0	327 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	635 787	0	172 065	463 722
Årets resultat	148 845	148 845	-172 065	172 065
S:a fritt eget kapital	784 632	148 845	0	635 787
S:a eget kapital	1 118 974	155 355	0	963 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	148 845
balanserat resultat	635 787
summa balanserat resultat	784 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	784 632
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	578 921	573 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 792	5 584
Summa rörelseintäkter		589 713	579 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-291 132	-323 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 948	-52 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-17 226	-17 226
Summa rörelsekostnader		-432 307	-392 431
RÖRELSERESULTAT		157 407	186 636
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 562	-14 571
Summa finansiella poster		-8 562	-14 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 845	172 065
ÅRETS RESULTAT		148 845	172 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 377 838	1 394 415
Inventarier	Not 9	1 948	2 598
Summa materiella anläggningstillgångar		1 379 786	1 397 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 379 786	1 397 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	422 169	313 209
Summa kortfristiga fordringar		422 169	313 209
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		155 903	145 098
Summa kassa och bank		155 903	145 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		578 073	458 308
SUMMA TILLGÅNGAR		1 957 859	1 855 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 350	230 350
Reservfond		23 240	23 240
Balkongfond		80 752	74 242
Summa bundet eget kapital		334 342	327 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		635 787	463 722
Årets resultat		148 845	172 065
Summa fritt eget kapital		784 632	635 787
SUMMA EGET KAPITAL		1 118 974	963 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	503 965	628 965
Summa långfristiga skulder		503 965	628 965
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	125 000	125 000
Leverantörsskulder		95 338	53 141
Skatteskulder		829	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	113 753	84 286
Summa kortfristiga skulder		334 920	262 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 957 859	1 855 320

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	531 000	531 000
Elintäkter	47 910	42 470
Öresutjämning	11	13
	578 921	573 483

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	9 636	4 440
Övriga intäkter	1 156	1 144
	10 792	5 584

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	8 749
	Städning entreprenad	21 720	21 300
	Myndighetstillsyn	4 720	7 900
	Gemensamma utrymmen	0	848
	Gård	209	530
	Serviceavtal	0	7 759
	Förbrukningsmateriel	917	682
	Brandskydd	750	0
	Fordon	0	299
		28 315	48 067
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	957
	Tvättstuga	0	19 990
	Lås	739	0
	Ventilation	0	4 375
	Elinstallationer	1 438	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
		4 052	25 322
	Taxebundna kostnader		
	El	61 273	61 070
	Värme	124 356	118 889
	Vatten	16 434	19 377
	Sophämtning/renhållning	11 190	12 572
		213 253	211 908
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 802	16 762
	Kabel-TV	3 810	3 741
		27 612	20 503
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 901	17 381
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	291 132	323 181
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	0
	Föreningskostnader	1 281	1 059
	Styrelseomkostnader	2 846	550
	Fritids- och trivselkostnader	645	639
	Förvaltningsarvode	37 940	36 776
	Administration	8 938	2 495
	Korttidsinventarier	0	1 149
	Konsultarvode	60 322	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 050	3 980
		123 948	52 023

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	16 577	16 577
	Inventarier	650	650
		17 226	17 226
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 565 421	3 565 421
	Utgående anskaffningsvärde	3 565 421	3 565 421
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 171 006	-2 154 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 577	-16 577
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 187 583	-2 171 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 377 838	1 394 415
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	12 000 000
		27 800 000	19 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 800 000	19 600 000
		27 800 000	19 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 940	47 940
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 940	47 940
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 342	-44 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-650	-650
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 992	-45 343
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 948	2 597

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 187	4 187
	Klientmedel hos SBC	417 026	308 066
	Fordringar kreditfakturor	956	956
		422 169	313 209

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	65 965	109 965	2020-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	375 000	450 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	188 000	194 000	2020-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		628 965	753 965	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-125 000	-125 000	
			503 965	628 965	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 965 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 517 700	1 517 700

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 188	1 437
	Avgifter och hyror	112 565	82 849
		113 753	84 286

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020-2021 planeras större underhålls/investeringsarbeten i fastigheten om de slutligt godkänns av stämman. Förutom redan beslutat stambyte av köksstammar planeras produktion av vindslägenhet och försäljning av densamma. I samband med det installeras en hiss i fastigheten och taket byts och isoleras. Vi kommer också iordningställa hobbylokalen för uthyrning som kontor/företagslokal.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2020



Karl Jesper Tomas Öhman
Ordförande



Bengt Hugo Karlgren
Ledamot

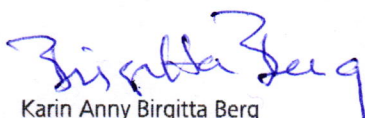


Maria Karolina Nenzén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020



Martin Boström
Extern revisor



Karin Anny Birgitta Berg
Intern revisor