

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2006-01-20 fastigheten Timmermannen 13 i Vaxholms stad. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 900 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

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.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tore Nilsson
Eva Hammarström
Christer Oddli
Magnus Thorildsson
Magnus Hellström

Suppleanter:

Daniel Oscar Spiljar

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2017.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB.
- Teknisk förvaltning sköts av Vaxholms Fastighetsteknik.
- Markskötsel hanteras av Green Landscaping och trappstädning av Mari-Ni.
- Service och underhåll av undercentraler (värme) sköts av Vaxholms Värmeservice.
- Föreningen har även medlemsavtal med Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Revisor

Till föreningens revisor 2017 har utsetts Magnus Wennlöf, Fyrtornet Revisionsbyrå AB, Stockholm.

Avgifter

Inga avgiftsändringar under 2017.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtit.

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 67 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 3 var upplåtna med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är sedan 2007-01-20 fullvärdesförsäkrad av If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår även styrelseansvar och Anticimex Trygghetsförsäkring för flerfamiljhus.

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 400 000 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgift om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 65 184 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	40 000 000	24 800 000	64 800 000
Lokaler	144 000	240 000	384 000
Totalt	40 144 000	25 040 000	65 184 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har portarna i Miljonbygget renoverats.

Markskötsel/Vinterhållning

På grund av att Green inte fick förnyat uppdrag att sköta mark- och vinterhållning till kommunen sa Green upp avtalen med vår förening.

Ny upphandling har skett av styrelsen och först slöts avtal med TIA för vinterhållning och senare har även avtal för markskötsel tecknats med TIA

Hyreslägenhet såld

En av föreningens hyresgäster avled under hösten och lägenheten på Timmermansvägen 2B blev till salu, lägenheten såldes i början av 2018.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 101 medlemmar . 2016-12-31 var antalet medlemmar 102 st

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 352 332	3 357 231	3 340 237	3 341 833
Resultat efter finansiella poster	-267 531	-219 202	-474 591	-601 277
Soliditet (%)	65,20	65,30	65,39	65,40
Balansomslutning	69 988 080	70 289 476	70 528 350	71 243 077
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 180	5200	5234	5260
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,58	2,97	3,42
Årsavgift per kvm	671	671	671	671

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre Undehåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 767 378	4 081 589	1 184 396	-7 132 537
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre undehållsfond			195 552	-195 552
I anspråktagande av yttre fond			-295 368	295 368
Årets resultat				-267 531
Belopp vid årets utgång	47 767 378	4 081 589	1 084 580	-7 300 252

llw

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-7 032 721

Årets resultat

-267 531-7 300 252

Förslag till disposition:

Avsättning till ytre fond

195 552

Ianspråktagande av yttre fond

-215 578

Balanseras i ny räkning

-7 280 226-7 300 252

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AW

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 352 332	3 357 231
Övriga rörelseintäkter		<u>3 457</u>	<u>26 345</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 355 789	3 383 576
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 374 848	-2 346 399
Personalkostnader		-75 792	-88 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-571 239</u>	<u>-568 239</u>
Summa rörelsekostnader		-3 021 879	-3 003 110
Rörelseresultat		333 910	380 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 333	8 612
Räntekostnader		<u>-607 774</u>	<u>-608 280</u>
Summa finansiella poster		-601 441	-599 668
Resultat efter finansiella poster		-267 531	-219 202
Resultat före skatt		-267 531	-219 202
Årets resultat		<u>-267 531</u>	<u>-219 202</u>

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 940 293	67 463 369
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>561 665</u>	<u>609 828</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		67 501 958	68 073 197
Summa anläggningstillgångar		67 501 958	68 073 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>172 025</u>	<u>114 794</u>
Summa kortfristiga fordringar		172 025	114 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 314 097</u>	<u>2 101 485</u>
Summa kassa och bank		2 314 097	2 101 485
Summa omsättningstillgångar		2 486 122	2 216 279
SUMMA TILLGÅNGAR		69 988 080	70 289 476

UU

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

47 767 378

4 081 589

1 084 580

52 933 547

47 767 378

4 081 589

1 184 396

53 033 363

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-7 032 721

-267 531

-7 300 252

-6 913 334

-219 202

-7 132 536

Summa eget kapital

45 633 295

45 900 827

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

23 400 000

23 400 000

23 520 000

23 520 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

136 305

326 548

5 446

10 620

475 866

954 785

107 424

258 575

3 396

8 460

490 794

868 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**69 988 080****70 289 476***Ullv*

Brf Timmermannen

Org.nr. 769613-1270

KASSAFLODESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		333 910	380 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		571 239	568 239
Erhållen ränta mm		6 333	8 612
Erlagd ränta		-607 774	-608 280
Betald inkomstskatt		2 050	-2 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		305 758	347 012
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-57 232	-30 907
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		67 973	20 556
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12 768	-25 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		303 731	311 033
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-337 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-26 467
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		28 881	107 424
Amortering långfristiga lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 119	-12 576
Förändring av likvida medel		212 612	-39 043
Likvida medel vid årets början		2 101 485	2 140 528
Likvida medel vid årets slut		2 314 097	2 101 485

LMW

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Mark och elarbeten	25
Inventarier	20
Balkonger	20
Installationer	5

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	214 069	218 274
Hysesintäkter lokaler momsfri	68 183	67 388
Hysesint garage	39 000	39 750
hyesint p-platser med el	19 200	19 200
Årsavgifter bostäder	2 903 268	2 903 268
El	<u>108 612</u>	<u>108 612</u>
	3 352 332	3 356 492



NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Elavgifter för belysning	247 582	194 863
Uppvärmning	576 574	672 708
Vatten och avlopp	338 260	314 589
Hissar	10 580	17 727
Lokalvård	106 240	81 345
Sophämtning	174 689	67 775
Rep/underhåll av fastighet	215 579	295 368
Trädgårdskostnader/snöörjning	210 614	152 985
Fastighetskatt	95 890	92 600
Fastighetsförsäkringar	60 496	53 221
Förbrukningsinventarier	1 050	14 380
Förbrukningsmaterial	1 083	2 023
Möteskostnader	4 561	3 607
Kontorsmateriel	3 368	3 112
Telefon	4 678	1 771
Internet	0	67 499
Datakommunikation	86 941	2 880
Postbefordran	210	865
Självrisker	0	15 000
Revisionsarvoden	21 000	19 000
Övriga förvaltningskostnader	0	3 000
Ritnings-/kopieringskostnader	1 418	0
Redovisningstjänster	101 660	100 429
Teknisk förvaltning	64 158	64 846
Serviceavg branchorgan	11 688	11 190
Bankkostnader	2 717	3 140
Övriga externa tjänster	33 023	90 025
Tidningar/tidskrifter/facklitt	450	451
Trycksaker	340	0
	<u>2 374 849</u>	<u>2 346 399</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>73 031 908</u>	<u>73 031 908</u>
Utgående anskaffningsvärden	73 031 908	73 031 908
Ingående avskrivningar	-5 568 539	-5 045 463
Årets avskrivningar	<u>-523 076</u>	<u>-523 076</u>
Utgående avskrivningar	<u>-6 091 615</u>	<u>-5 568 539</u>
Redovisat värde	66 940 293	67 463 369

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	802 454	464 954
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>337 500</u>
Utgående anskaffningsvärden	802 454	802 454
Ingående avskrivningar	-192 626	-147 463
Årets avskrivningar	<u>-48 163</u>	<u>-45 163</u>
Utgående avskrivningar	<u>-240 789</u>	<u>-192 626</u>
Redovisat värde	561 665	609 828



NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighets Försäkring	58 824	60 496
	Bostadsrätterna -serviceavg	6 240	6 240
	Kabelt -TV	0	11 084
	Snöröjning	43 375	0
	Telefon	0	206
	Bredbandsbolaget	960	960
	Räntekostnader-Stadshypotek	32 626	35 808
	Amortering	<u>30 000</u>	<u>0</u>
		172 025	114 794

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående.

Lån 1: 11 400 000 är placerat till en fast ränta på 3,73% fram till 2020-12-01

Lån 1. Löper med en amortering på 120 000 kr per år

Lån 2: 4 000 000 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta

Lån 3. 4 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,31% fram till 2018-03-30

Lån 4. 4 000 000 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta

Not 8	Uppplupna kostnader/Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden inkl soc.avg	80 860	85 927
	Stadshypotek -räntor	0	2 942
	El	16 240	17 565
	Uppvärmning	57 420	76 017
	Revisionsarvode	19 750	18 500
	Bankavgift	0	384
	Datakommunikation	5 500	0
	Utlägg	1 063	0
	Förutbetalda årsavg/hyror	<u>295 033</u>	<u>289 458</u>
		475 866	490 793

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

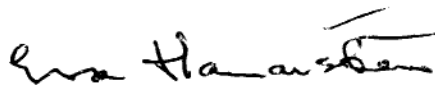
LMU

NOTER

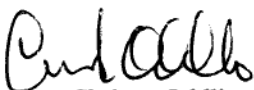
Vaxholm 2/5-2018



Tore Nilsson



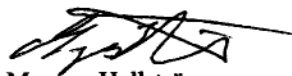
Eva Hammarström



Christer Oddli

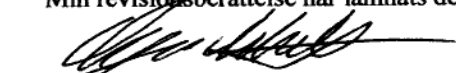


Magnus Thorildsson



Magnus Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2018



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor