

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Timmerhögen**  
769606-1212

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerhögen (769606-1212) avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postbonden 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Timmermansgatan 44 och Högbergsbacken 1. Husen byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt. Total tempererad area är 2 524 kvm varav lägenheter är 1 943 kvm. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
47	lägenheter, bostadsrätt	1 893
1	lägenheter, hyresrätt	50
0	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	139

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms stads brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. På stämman deltog 19 personer som representerade 17 röster.

Styrelsen, suppleanter och valberedning har utgjorts av:

#### 2020-01-01 till 2020-06-08

Kajsa Lindman	Ordförande
Thomas Eriksson	Kassör
Nicole Wattis	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot
Karl Nielsen	Ledamot
Ludwig Severin	Ledamot
Moe Eklund	Suppleant
Madlene Roth	Suppleant

2020-06-09 till 2020-12-31

Kajsa Lindman	Ordförande
Thomas Eriksson	Kassör
Ludwig Severin	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot
Karl Nielsen	Ledamot
Moe Eklund	Suppleant
Madlene Roth	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening, eller av dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Revisor under verksamhetsåret har varit KPMG med Alexandra Salomonsson som kontaktperson. Håkan Nilsson utsågs i samband med årsstämman till revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Stenberg och Josefina Rönnblom.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019/20	Åtgärdat vattenskada
2018	Elinstallationer i källar och på vind
2017/18	Stambyte i husets bottenplatta
2017	Ommålning av balkonger
2015/16	Renovering av fönster
2015	Installation av bredband
2013	Renovering av takterrasserna Genomföring för fjärrvärmens tätas

Inga avgiftshöjningar har skett under året och några avgiftshöjningar planeras ej för 2021.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret är:

- Hantering av vattenskador i tre lägenheter till följd av stopp i stuprör.
- Ommålning av fasadgrunden

Under året har en översyn av underhållsplanen påbörjat och beräknas färdigställd under våren 2021

Styrelsen har även påbörjat en översyn av ingångna avtal i syfte att minska föreningens kostnader. Ett antal förmånligare avtal har tecknats varav flertalet påverkar föreningens ekonomi under 2021. Bland sådana avtal kan nämnas:

- Byte av ekonomisk förvaltare
- Omsättning av fastighetens lån till betydligt lägre ränta än tidigare
- Byte av försäkringsbolag
- Byte av internetleverantör

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 65 st och vid årets slut 67 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Aziz Zyad.

**Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 531	1 528	1527	1518
Resultat efter fin. poster (tkr)	-43	-245	-237	-541
Soliditet (%)	83,6	83,7	83,1	83,3

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 295 260	9 101 479	-	-10 318 598	-245 497	24 832 644
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			72 534	-72 534		
Balanseras i ny räkning				-245 497	245 497	
Årets resultat					-43 218	-43 218
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 295 260</b>	<b>9 101 479</b>	<b>72 534</b>	<b>-10 636 629</b>	<b>-43 218</b>	<b>24 789 426</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-10 636 629
Årets resultat	-43 218
Totalt	<u>-10 679 847</u>
Avsättning till yttre fond	185 034
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-10 864 881
Summa	<u>-10 679 847</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 530 754	1 528 015
Övriga rörelseintäkter	3	12 757	20 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 543 511</b>	<b>1 548 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 239 584	-1 419 905
Övriga externa kostnader	5	-25 231	-22 896
Personalkostnader och arvoden	6	-74 610	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 636	-201 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 541 061</b>	<b>-1 723 289</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 450</b>	<b>-175 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 669	-70 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 669</b>	<b>-70 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 219</b>	<b>-245 497</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-43 219</b>	<b>-245 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 218</b>	<b>-245 497</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	28 935 376	29 137 012
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 935 376	29 137 012
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 935 376	29 137 012
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		18 209	-
Övriga fordringar		34 908	27 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 541	40 040
Summa kortfristiga fordringar		83 658	67 436
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		629 048	604 822
Summa kassa och bank		629 048	604 822
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		712 706	672 258
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29 648 082	29 809 270



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 295 260	26 295 260
Upplåtelseavgifter		9 101 479	9 101 479
Fond för yttre underhåll		72 534	-
Summa bundet eget kapital		35 469 273	35 396 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 636 629	-10 318 598
Årets resultat		-43 218	-245 497
Summa fritt eget kapital		-10 679 847	-10 564 095
<b>Summa eget kapital</b>		24 789 426	24 832 644
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Balkongfond		181 260	152 520
Summa avsättningar		181 260	152 520
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 268 054	-
Summa långfristiga skulder		4 268 054	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		125 000	4 518 054
Leverantörsskulder		90 585	106 833
Skatteskulder		2 411	-
Övriga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 846	197 719
Summa kortfristiga skulder		409 342	4 824 106
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		29 648 082	29 809 270

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Tvättstuga	10,0	(10,0)
Terasser	5,0	(5,0)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 265 493	1 264 385
Hyror	168 241	166 610
Bredband	97 020	97 020
	<u>1 530 754</u>	<u>1 528 015</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	5 915	5 786
Pantsättningsavgift	1 892	4 175
Övriga rörelseintäkter	4 950	10 254
<b>Summa</b>	<u>12 757</u>	<u>20 215</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	40 864	37 590
Städning	45 608	59 259
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 133	18 516
Reparationer	241 937	214 472
EI	57 739	71 780
Uppvärmning	328 041	387 295
Vatten	61 069	52 075
Sophämtning	101 265	119 431
Försäkringspremie	46 264	49 819
Fastighetsavgift bostäder	68 592	66 096
Fastighetsskatt lokaler	4 780	4 780
Övriga fastighetskostnader	27 822	24 572
Kabel-tv/Bredband/IT	100 980	97 362
Förvaltningsarvode ekonomi	86 607	84 903
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	540	
Panter och överlåtelse	10 347	7 905
Övriga externa tjänster	9 996	11 550
	<u>1 239 584</u>	<u>1 307 405</u>
<b>Underhåll</b>		
EI		112 500
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 239 584</u>	<u>1 419 905</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	931	771
Konsultarvode		8 125
Revisionarvode	24 300	14 000
<b>Summa</b>	<b>25 231</b>	<b>22 896</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Lön	60 000	60 000
Sociala kostnader	14 610	18 852
	<b>74 610</b>	<b>78 852</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 555 143	16 555 143
-Ombyggnad	944 081	944 081
-Mark	14 102 530	14 102 530
	31 601 754	31 601 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 464 742	-2 263 106
-Årets avskrivning enligt plan	-201 636	-201 636
	-2 666 378	-2 464 742
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 935 376</b>	<b>29 137 012</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 678 000	19 678 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	61 678 000	61 678 000
Bostäder	61 200 000	61 200 000
Lokaler	478 000	478 000
	61 678 000	61 678 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	154 375	154 375
	154 375	154 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 375	-154 375
	-154 375	-154 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	289 199	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	339 849	604 822
<b>Summa</b>	<b>629 048</b>	<b>604 822</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-04-15	0,56%	2 196 527		1 665 277
Nordea Hypotek	2022-04-20	0,80%	2 196 527		1 665 277
Nordea Hypotek					687 500
Nordea Hypotek					500 000
			<b>4 393 054</b>		<b>4 518 054</b>
Kortfristig del			-125 000		-4 518 054
			<b>4 268 054</b>		<b>-</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

## Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm  
2021-04-22

Kajsa Lindman

Adel Dahdal

Thomas Eriksson

Ludwig Severin

Karl Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-

KPMG AB  
Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad revisor