

# Årsredovisning

---

## *Brf Timmerflotten 3*

769608-3398

Styrelsen för Brf Timmerflotten 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10 - 11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen Timmerflotten 3 registrerades hos bolagsverket 2002-05-13. Fastigheten kv Timmerflotten 3 i Enskede består av två byggnader med adress Bjulevägen 17 och 19, respektive Sågverksgatan 101 och 103. Fastigheten förvärvades 2005-02-01 och består av 24 lägenheter varav 23 för närvarande är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Sammanlagd bostadsarea är 1 836 m<sup>2</sup>, utöver det finns 3 lokaler med en sammanlagd area om 155 m<sup>2</sup>.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-10

## STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio (9) protokollförda sammanträden, samt ytterligare möten bland annat i samband med uthyrning av lokaler, lägenhetsärenden, teknisk förvaltning samt ventilations- och värmefrågor.

Styrelsen har bestått av:

Jonas Drake, ordförande  
Jeanette Gustafsson, ledamot  
Erik Karlsson, ledamot  
Felix Bergenholtz, ledamot

Valberedning  
Lars Gillegård  
Mehrddad Mamaghani

Firmatecknare  
Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisor  
Roy Eide

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Under 2020 har årsavgifterna varit oförändrade.

#### FASTIGHETSfÖRVALTNING OCH KAMERAL fÖRVALTNING

Under 2020 ombesörjde Carin Forslund AB föreningens kamerala förvaltning och den tekniska förvaltningen ombesörjdes av Styrelsen.

#### FASTIGHETSfÖRSÄKRING

Under året har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring AB.

#### FASTIGHETUNDERHÅLL OCH RENOVERING

Sedvanlig kontroll av fastigheten med byte av lampor och översyn av eventuella skador och översyn av vindar etc har genomförts månadsvis under året. Arbetet har systematiserats för noggrannare skötsel.

Under året hävdades kvarvarande eldningsförbud och samtliga lägenheter kan nu elda i sina eldstäder. Källarlokal på Bjulevägen har dock fortsatt eldningsförbud.

Renovering av portar/källardörrar påbörjades under hösten 2020 och portar med glas utan etsning (3) fick nya säkerhetsglas med kopia av originalmönstret. Originalglas på Bjulevägen 17 folierades för ökad säkerhet vid eventuell skada på glaset. Under arbetet upptäcktes spår från ett zig-zag mönster i original på utsidan av portarna vilket återskapades med hjälp av utanpåliggande eklist. Beviljat bidrag från Länsstyrelsen rekvirerades för del av renoveringskostnaderna.

I augusti upptäcktes mögelpåväxt inne i lgh 401. Skadan anses ha uppstått pga stopp i stuprör som därför översvämmat mot fasadens vägg under lång tid. Det fanns även hål i ytterväggen som förmodligen har bidragit till att fukten kommit in. Skadan omfattade vägg lgh mot yttervägg, innervägg sovrum/vardagsrum i lgh samt del av golv inkl sandbotten i lgh. Skadan omfattades inte av föreningens försäkring, ej heller av medlemmens hemförsäkring. Styrelsen fastslog att skadan berodde på skada av föreningens egendom/ansvarsområde, dvs att medlem skulle hållas fri från ansvar och kostnad.

Det omfattande arbete för förbättrad värme och ventilation som påbörjats under 2019 fortsatte under 2020. Vi har ett pågående licensavtal med Nordiq Production AB för nya löpande optimering och driftövervakning med nödvändiga åtgärder. Intrimning av systemet skedde i december.

En mindre läcka i dagvattenröret i källarlokal Bjulevägen uppstod. Marken utanför genomföringen in i förrådet av dagvattenröret fick friläggas och väggen bilas upp. Nytt rör inkl sandfälla monterades. Läckaget innebar inga stora materiella skador på vare sig fastighet eller inventarier i lokalen.

En insats i föreningens trädgård genomfördes av firma "Två Smålänningar". Rökning av träd och buskar nära husfasader. Täckning av rabatt-yta med markduk och täckbark. Plattsättning av del av gång, baksida Bjulevägen, som hade skador.

Den upphandlade trappstädningen har fungerat övervägande väl.

**Medlemsinformation**

## NYA MEDLEMMAR

Två lägenheter har fått nya ägare under 2020 och tre medlemmar bytts. Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 35 medlemmar. Vid en stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## UTHYRNING AV LOKALER

Lokalen innanför cykelrum på Bjulevägen 17 och "garage/lokal" på Sågverksgatan 103, hyrdes av Ventilationshygien, som har lokalen som lager för sin verksamhet. "Garage/lokal 2" på Sågverksgatan 103 hyrdes av privatperson Jan Dahlström. Större källarlokal Bjulevägen hyrdes av AD gulligabaubles (Irina Berdnikova).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>
Nettoomsättning	1 700	1 570	1 675	1 674
Resultat efter finansiella poster	-649	-107	-113	71
Soliditet %	55	56	56	56
Lån /kvm	8 447	8 447	8 447	8 447

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	20 689 498	979 101	913 902	-1 627 494	-106 692
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-106 692	106 692
Fond för yttre underhåll			102 250	-102 250	
Årets resultat					-648 998
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 689 498</b>	<b>979 101</b>	<b>1 016 152</b>	<b>-1 836 436</b>	<b>-648 998</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 836 436
Årets resultat	-648 998
<i>Summa</i>	<i>-2 485 434</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	96 486
Balanseras i ny räkning	-2 581 920
<i>Summa</i>	<i>-2 485 434</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 699 625	1 570 325
Övriga rörelseintäkter	3	43 356	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 742 981</b>	<b>1 570 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 946 560	-1 196 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-259 103	-257 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 205 663</b>	<b>-1 454 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-462 682</b>	<b>116 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 046	3 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 362	-226 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 316</b>	<b>-222 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-648 998</b>	<b>-106 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-648 998</b>	<b>-106 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-648 998</b>	<b>-106 692</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>5</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 914 400	34 173 505
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 914 400	34 173 505
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 914 400</b>	<b>34 173 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		272 054	263 564
Övriga fordringar		615	13 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 349	26 231
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		311 018	303 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 388 078	2 848 560
<i>Summa kassa och bank</i>		2 388 078	2 848 560
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 699 096</b>	<b>3 152 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 613 496</b>	<b>37 325 600</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 689 498	20 689 498
Upplåtelseavgifter	979 101	979 101
Fond för yttre underhåll	1 016 152	913 902
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>22 684 751</i>	<i>22 582 501</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 836 436	-1 627 494
Årets resultat	-648 998	-106 692
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 485 434</i>	<i>-1 734 186</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 199 317</b>	<b>20 848 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 6 500 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 500 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 000 000	6 500 000
Förskott från kunder	5 073	462
Leverantörsskulder	210 489	337 023
Skatteskulder	4 259	3 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694 358	636 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 914 179</b>	<b>7 477 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 613 496</b>	<b>37 325 600</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2020-01-01  
2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-462 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	259 105
Erlagd ränta	-186 316
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-389 893</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 483
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	2 436 894

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 2 039 518**

### Finansieringsverksamheten

Förändring kortfristig del av långfristig skuld	-2 500 000
---	------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 500 000**

**Årets kassaflöde -460 482**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 848 560</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 388 078</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 2	Intäkter	2020	2019
	Årsavgifter	-1 390 867	-1 390 823
	Hyror	-92 613	-92 613
	Lokaler	-180 572	-63 921
	Garage	-24 386	-20 000
	Panter och överlåtelse	-3 074	-2 968
	Övriga intäkter	-8 113	-
	Summa	<b>-1 699 625</b>	<b>-1 570 325</b>

Not 3	Övriga intäkter	2020	2019
	Ersättning från Länsstyrelsen	-43 356	-
	Summa	<b>-43 356</b>	<b>-</b>

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader	36 764	61 584
	Värme	341 461	373 606
	Vatten	61 595	28 670
	Sopor	27 658	19 224
	Fastighetsförvaltning	66 116	45 500
	Kabel TV och Bredband	135 930	14 888
	Fastighetsförsäkring	24 003	28 573
	Fastighetsskatt	45 916	44 668
	Städning och renhållning	67 500	67 500
	Övriga fastighetskostnader	872 758	283 414
	Styrelsearvoden	62 481	45 500
	Revisionsarvode	18 750	18 875
	Ekonomisk förvaltning	52 500	52 500
	Övriga förvaltningskostnader	15 385	33 355
	Sociala avgifter arvoden	39 263	28 592
	Förmedlingsprovision	-	50 000
	Hyra evakueringslägenhet	42 550	-
	Trädgårdsskötsel	35 931	-
	Summa	<b>1 946 561</b>	<b>1 196 449</b>

Not 5	Avskrivningar	År	
	Byggnader	100	–
	Balkongrenovering	50	–
	Isolering av vind	50	–

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 675 266	37 675 266
	Utgående anskaffningsvärden	37 675 266	37 675 266
	Ingående avskrivningar	-3 501 760	-3 243 928
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-259 103	-257 832
	Utgående avskrivningar	-3 760 863	-3 501 760
	<b>Redovisat värde</b>	<b>33 914 403</b>	<b>34 173 506</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Nordeuropeiska fastighetsförsäkring	38 349	26 231
	Summa	<b>38 349</b>	<b>26 231</b>

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Skuld 2020	Skuld 2019
Swedbank 2750103737	1,32%	2025-01-24	3 000 000	3 000 000
Swedbank 2750103661, rörligt	1,236%	Rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank 2750103687	0,96%	2024-09-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank 2753945886	1,41%	2021-08-25	5 500 000	5 500 000
Summa lån			15 500 000	15 500 000
Varav kortfristig del			9 000 000	6 500 000

Rörliga lån eller lån med ränteändringsdag inom ett (1) år betraktas som kortfristiga skulder.

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021

Jonas Drake

Jeanette Gustafsson

Erik Karlsson

Felix Bergenholtz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021

Roy Erhardt Ytre-Eide  
Auktoriserad revisor