

Brf Timmerhuggaren 1-3

Org.nr: 769609-6002

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3, organisationsnummer 769609-6002, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27
På stämman deltog 12 medlemmar.

Extra stämma hölls 2020-06-16

På stämman deltog 5 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om suppleanter

Styrelse

Ordförande	Pontus Lydmark
Ledamot	Frida Nordenlöw
Ledamot	Hans Nordlander
Suppleant	Hans Bergfors
Suppleant	Kerstin Stremlau

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	Projf Consulting 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 ²
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 ²
2 rok	4	196

Totalt antal bostadslägenheter: 60

Totalyta (m²): 3 016

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	14	11

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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
Planerat underhåll	År
Installation av fiber och internet till lgh som vi sålde (1202 i port 100) och till styrelserummet	2021
Besiktning av balkongerna inför renoveringen	2021
Byte av städfirman	2021
Vårstädning inkl. Bokning av containern	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sålt en hyresrätt som en bostadsrätt.

Medlemsinformation

72 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 10 bostadsrätter har överlåtits.
14 medlemmar har utträtt ur föreningen.
13 medlemmar har upptagits.

60 bostadsrätter

71 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 857	2 910	3 048
Årsavgifter, tkr	2 329	2 328	2 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	-168	617
Soliditet ¹ , %	59	58	57
Föreningen, kr			
Värmekostnad/kvm totalyta	193	200	201
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	26
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	32	32
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	772	772	771
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 316	11 436	11 555
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	157	139	100

¹ 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	45 099 449	5 240 021	468 788	-2 501 336	-167 535	48 139 387
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			70 029	-70 029		0
Balanseras i ny räkning				-167 535	167 535	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	726 862	1 493 249				2 220 111
Årets resultat					45 034	45 034
Belopp vid årets utgång	45 826 311	6 733 270	538 817	-2 738 900	45 034	50 404 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 738 900
Årets resultat	45 034
Totalt	-2 693 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	330 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-276 961
Balanseras i ny räkning	-2 746 905
Totalt	-2 693 866

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 856 506	2 909 699
Övriga rörelseintäkter	3	48	48
Summa Rörelseintäkter		2 856 554	2 909 747
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 434 471	-1 775 036
Administration och förvaltning	5	-540 667	-521 874
Personalkostnader	6	-78 694	-78 852
Avskrivningar		-282 778	-282 778
Summa Rörelsekostnader		-2 336 610	-2 658 540
RÖRELSERESULTAT		519 944	251 207
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 910	-418 742
Summa Finansiella poster		-474 910	-418 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 034	-167 535
RESULTAT FÖRE SKATT		45 034	-167 535
ÅRETS RESULTAT		45 034	-167 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 450 969	78 717 541
Inventarier, verktyg och installationer	8	685 295	701 501
Summa materiella anläggningstillgångar		79 136 264	79 419 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 136 264	79 419 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	999
Övriga fordringar		99 808	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 785	112 097
Summa kortfristiga fordringar		211 593	113 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	6 053 942	4 111 787
Summa kassa och bank		6 053 942	4 111 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 265 535	4 224 883
SUMMA TILLGÅNGAR		85 401 799	83 643 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 559 581	50 339 470
Fond för yttre underhåll		538 817	468 788
Summa bundet eget kapital		53 098 398	50 808 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 738 900	-2 501 336
Årets resultat		45 034	-167 535
Summa fritt eget kapital		-2 693 866	-2 668 871
SUMMA EGET KAPITAL		50 404 532	48 139 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 130 000	34 490 000
Leverantörsskulder		232 752	380 161
Skatteskulder		201 144	193 806
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	433 371	440 571
Summa kortfristiga skulder		34 997 267	35 504 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 401 799	83 643 925

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	200 år
Inventarier	50 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 328 999	2 328 359
Hysesintäkter bostäder	300 987	354 981
Hysesintäkter lokaler	480	480
Hysesintäkter garage och p-platser	127 600	126 133
Kabel-TV	98 439	99 745
Totalt nettoomsättning	2 856 506	2 909 699

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	48	48
Totalt övriga rörelseintäkter	48	48

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsel	65 252	74 237
Uppvärmning	582 404	601 711
Vatten	102 713	97 843
Sophämtning	33 630	31 144
Fastighetsstäd	55 500	38 630
Snöröjning	9 363	236 700
TV	33 226	32 436
Fastighetsförsäkring	43 068	38 779
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 236	98 908
Reparationer	44 887	75 907
Underhåll	276 961	377 500
Totalt operativ drift och underhåll	1 349 240	1 703 795

Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	12 505	13 951
Arvode ekonomisk förvaltning	91 947	89 532
Arvode teknisk förvaltning	134 769	108 833
Revisionsarvode	10 625	10 625
Tele- och datakommunikation	136 662	137 990
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 233	1 290
Konsultarvode	117 065	144 134
Bankkostnader	3 295	3 334
Övriga administrativa kostnader	3 168	1 610
Övriga externa kostnader	21 397	10 576
Totalt administration och förvaltning	540 667	521 874

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Övriga arvoden och löner	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 694	18 852
Totalt personalkostnader	78 694	78 852

Not 7. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 232 194	44 232 194
Utgående anskaffningsvärden	44 232 194	44 232 194
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 140 213	- 1 873 641
Årets avskrivningar	- 266 572	- 266 572
Utgående avskrivningar	-2 406 785	-2 140 213
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 625 560	36 625 560
Utgående uppskrivningar	36 625 560	36 625 560
Utgående redovisat värde	78 450 969	78 717 541

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Utgående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 108 896	- 92 690
Årets avskrivningar	- 16 206	- 16 206
Utgående avskrivningar	-125 102	-108 896
Utgående redovisat värde	685 295	701 501

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbet förvaltning	49 991	49 574
Förutbet kabel TV	8 416	8 306
Förutbet försäk.premier	40 789	43 068
Förutbet bredband	12 589	11 149
Summa	111 785	112 097

Not 10. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	4 541 643	2 599 488
Swedbank	1 512 299	1 512 299
Summa	6 053 942	4 111 787

Not 11. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	Rörligt lån	1,160 %	4 530 000	4 890 000
Swedbank	Rörligt lån	1,160 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	Rörligt lån	1,160 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	Rörligt lån	1,160 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	Rörligt lån	1,160 %	7 800 000	7 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 130 000	34 490 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 130 000	-34 490 000
			0	0

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

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupn kostn & förutbet inäkt	53 200	53 200
Upplupna räntekostnader	36 291	42 386
Förutbetalda avgifter & hyror	226 292	216 421
Upplupna elkostnader	5 236	5 159
Upplupna värmekostnader	74 632	78 049
Upplupna VA kostnader	21 645	20 654
Upplupna sophämningskostnader	6 700	6 326
Upplupna revisionskostnader	9 375	9 375
Övriga upplupna kostnader	0	9 000
Summa	433 371	440 570

Underskrifter

Stockholm den 10 / 5 2021

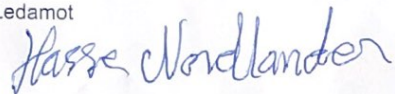


Pontus Lydmark
Ordförande

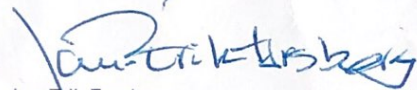


Frida Nordenlöw
Ledamot

Hans Nordlander
Ledamot

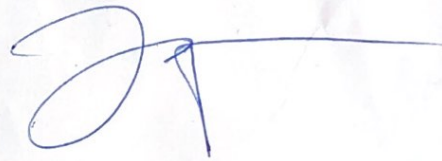


Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-17
Projf Consulting AB



Jan-Erik Forsberg
Extern Revisor

Janne Bergfors



Kerstin Stremblau



Till Föreningsstämman i BRF Timmerhuggaren 1-3

Org.nr 769609-6002

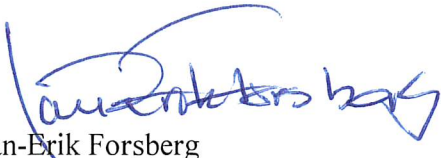
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Timmerhuggaren 1-3 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 ersättningsskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 Maj 2021



Jan-Erik Forsberg
Revisor