

**Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31**  
**Org nr 716417-9165**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Timmermannen 31 1985. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Varje lägenhetsinnehavare bör teckna en försäkring med speciellt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre och fasta inventarier, då detta ej täcks av föreningens försäkring.

Föreningens byggnad utgörs av femvåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2145 kvm, varav 1938 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen äger halva innergården, där gränsen går vid husskarven till intilliggande fastighet.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök  
9 st 1,5 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
4 st 2,5 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
2 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% på fastighetens anskaffningsvärde).

En översiktlig plan för kommande underhåll innehåller bland annat ett utbyte av vår värmepump för fjärrvärmesystemet som installerades 1983. Den bör bytas inom en femårsperiod då medellivslängd på denna typ av anläggning är ca 25 år.

Underhållsplanen är en plan och om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Nedan återges de större underhållen som bedöms vara de mest närliggande i tid.

<b>Föreslagna åtgärder</b>	<b>År</b>	<b>Kostnadsuppskattning</b>
Måla taket	2008-2009	150 000 kr
Upprustning Blå Hallen	2008	20 000 kr
Ny värmepump, ink justering element	2008-2011	210 000 kr
Fönsteråtgärd	2009-2012	Beroende på omfattning

## **Föreningens lokaler**

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hairdo	52 kvm	2010-09-30
Vidia Produktion	45 kvm	2008-12-31
Zenbuddistiska samfundet	110 kvm	2008-08-31

## **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har ingen fastighetsskötare utan alla medlemmar har uppmanats att ta hand om små reparationer och underhåll såsom att byta glödlampor i trapphuset.

Föreningen har anlitat Nordex Städ för städning av trapphus. Avtal finns med Fortum för inspektion av värmeanläggningen 2 ggr/år samt en överenskommelse med Tekab om snöskottningstjänster vid behov.

## **Föreningsfrågor**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1993-04-19.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 42 (41) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (2) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 0 (0) andrahandsuthyrningar gällande tre månader.

### Gemensamma utrymmen

I bottenvåningen på fastigheten finns en festlokal/övernattningslägenhet kallad Blå Hallen samt en tvättstuga. Lokalerna bokas via respektive kalender på anslagstavlan i porten.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla i porten.

### Avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Under året har nytt kontrakt tecknats med Hairdo och efter årsskiftet tecknades ett korttidskontrakt med Zenbuddistiska samfundet.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter med lägst 1 (en) och högst 3 (tre) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2007-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Jonolf	Ledamot	Ordförande
Rainer Hartleb	Ledamot	Vice ordförande
Håkan Wängsö	Ledamot	Sekreterare
Madelein Österberg	Ledamot	Kassör
Lars Melin	Ledamot	
Klas Ottosson	Ledamot	
Isabelle Halling	Ledamot	
Jonas Fond	Suppleant	

-Vid föreningsstämman avgick ingen utan omval gjordes av samtliga.

### Revisorer

Sofia Gunnarsson, Allians revisionsbyrå  
Marie-Louise Ebbvik, Allians revisionsbyrå (suppleant)

### Föreningsrevisorer

Göran Rindstam  
Anna Branten (suppelant)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten och har arbetat med bl a följande frågor:

- omförhandlat hyreskontrakt med Hairdo och Zenbuddistiska Samfundet.
- bearbetat underlag till och medverkat vid medling samt dragning i Hyresnämnden i samband med nytt kontrakt med Zenbuddistiska Samfundet.
- genomgång av ventilationsfrågor och uppföljning med OVK.
- målat om dörr till cykelförråd för att minska klotter.
- anordnat 2 st städdagar (vår och höst).
- genomgång och framläggande av förslag till moderniserade stadgar.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har arbetat med att höja hyrorna på lokalerna till mer marknadsmässiga. Ett nytt avtal med Hairdo slöts under året, vilket innebar en ökning i hyresintäkter från 1272 kr/kvm till 2200 kr/kvm. Totalt innebär det ökade intäkter om 48 256 kr per år.

Förslag till nya stadgar lades fram på ordinarie stämma den 24 maj 2007 då även första beslutet togs att byta till dessa nya stadgar. Ytterligare ett stämmobeslut krävs för att stadgarna skall antas.

En OVK genomfördes som föreningen fick anmärkningar på. Det betyder vi kommer att behöva

genomföra vissa förändringar i de flesta lägenheter avseende borttagning av motordrivna fläktar i bad och kök samt att förbättra inflödet av luft.

Uppsägning av lokalkontrakt och förhandling med Zenbuddistiska samfundet har genomförts. Under räkenskapsåret inleddes förhandlingar med hyresgästen för att hitta en gemensam överenskommelse. Då parterna inte kunde enas gick ärendet vidare till Hyresnämnden som i december beslutade om nya hyresnivåer som skulle gälla mellan parterna.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Då Zenbuddistiska samfundet inte ville godta Hyresnämndens beslut kom föreningen överens med hyresgästen om en korttidshyra till den 31 augusti 2008. Korttidshyran innebär en ökning från 1272 kr/kvm till 1720 kr/kvm.

Föreningen förhandlar med en ny hyresgäst from 1 september 2008 till en hyra om 2200 kr/kvm.

Under 2008 kommer även den tredje lokalen, avseende second-hand butiken som innehas av Vidia Produktion, att omförhandlas.

### **Föreningens ekonomi**

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras, hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. Den högre hyresnivån för lokalerna har påverkat årets resultat positivt och kommer under de följande åren att ge större genomslag.

#### Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år. Lokalhyrorna har indexjusterats enligt avtal samt en hyresökning i samband med omförhandling med Hairdo.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4 % av bostadsdelens taxeringsvärde och 1% av lokaldelens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not.

Den minskning som finns jämfört med föregående år beror till största del på en korrigering av tidigare års redovisningsprinciper som påverkade utfallet 2006, men även på den sänkning i fastighetsskatten som regeringen beslutade gälla från 2007. Den reella minskade kostnaden för fastighetsskatt är ca 30 tkr jämfört med föregående år. Från och med 2008 kommer ingen fastighetsskatt att utgå på bostadsdelen.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar

Timmermannen 31 för närvarande inte någon inkomstskatt.

#### Förmögenhetsskatt

Från och med 2007, taxeringsår 2008, behöver medlemmarna inte erlägga någon förmögenhetsskatt, men kontrolluppgiften ska fortfarande lämnas in till Skattemyndigheten. Det totala förmögenhetsvärdet per 2007-12-31 uppgick till 15,9 mkr.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2008 för bostadsrättsinnehavarna, men däremot en fortsatt anpassning av lokalhyrorna till marknadsmässiga priser. Effekten av dessa hyresförändringar kommer i huvudsak slå igenom under 2008 och 2009. Budgeten för 2008 visar på ett resultat på ca 226 tkr, inkluderat planerade reparationer om 200 tkr som kommer att belasta resultatet direkt.

#### Kommentarer till föreningens kostnad för driftskostnader

Under förra året erhöles en kostnadsreducering om ca 20 tkr från Stockholms Vatten. I år betalar vi dock fulla kostnader för vatten. En vattenskada har reparerats avseende lgh 13, vilket påverkat föreningens kostnader under 2007 med ca 15 tkr.

#### **Flerårsjämförelse**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	kr 1 464 229	1 451 730	1 379 249
Resultat	kr 240 534	172 471	153 140
Kassalikviditet	% 1,93	1,28	1,18
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr 160 375	121 610	-31 530
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 611,0	611,0	586,8
Årsavgift per kvm lokalhyra	kr 1 347	1 272	1 159
Lån per kvm bostadsyta	kr 5 985,0	6 010,0	6 033,1
Insats per kvm bostadsyta	kr 580,0	580,0	580,0
Genomsnittlig skuldränta	% 3,9	4,2	5,2
Taxeringsvärde	tkr 36 087	27 529	27 529

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### **Förslag till behandling av förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Årets resultat	240 534
Balanserad förlust	-1 248 016
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 007 482

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	38 765
att i ny räkning överförs	-1 046 247
	<hr/>
	-1 007 482

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	1 463 049	1 447 470
Övriga intakter		1 180	4 260
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 464 229</u>	<u>1 451 730</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer och underhåll		-103 339	-58 251
Driftskostnader		-443 480	-377 949
Administrationskostnader		-55 653	-33 002
Fastighetsskatt		-123 514	-292 505
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-725 986</u>	<u>-761 707</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-47 980	-39 656
<b>Resultat före finansiella poster</b>		690 263	650 367
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		9 732	4 956
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-455 738	-478 284
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-3 723	-4 568
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-449 729</u>	<u>-477 896</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		240 534	172 471
<b>Årets vinst</b>		<u>240 534</u>	<u>172 471</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		240 534	172 471
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-38 765	-38 765
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>201 769</u>	<u>133 706</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	11 598 857	11 646 837
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>11 598 857</u>	<u>11 646 837</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 977	29 654
Övriga kortfristiga fordringar		55	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 315	20 303
		<u>62 347</u>	<u>49 957</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	4	388 598	382 781
<u>Kassa och bank</u>	5	404 559	352 731
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>855 504</u>	<u>785 469</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>12 454 361</u>	<u>12 432 306</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
6			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 124 000	1 124 000
Upplåtelseavgifter		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		160 374	121 609
		<u>1 467 374</u>	<u>1 428 609</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 248 016	-1 381 722
Årets vinst		240 534	172 471
		<hr/>	<hr/>
		-1 007 482	-1 209 251
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		459 892	219 358
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	11 550 877	11 598 857
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		11 550 877	11 598 857
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	47 980	47 980
Leverantörsskulder		46 159	65 624
Skatteskulder		125 527	296 514
Övriga kortfristiga skulder		19 696	23 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	204 230	180 218
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		443 592	614 091
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		12 454 361	12 432 306
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>	8	12 860 400	12 860 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Från och med innevarande år skrivs byggnader av i samma takt som amorteringsplanen på fastighetslånen.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Hyresintäkter, bostäder	1 184 220	1 184 198
Hyresintäkter, lokaler	278 829	263 272
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 463 049</u>	<u>1 447 470</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12 921 608	12 921 608
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12 921 608	12 921 608
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 274 771	-1 235 115
Årets avskrivningar	-47 980	-39 656
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 322 751	-1 274 771
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>11 598 857</u>	<u>11 646 837</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 313 000	13 446 000
Taxeringsvärde mark	16 774 000	14 083 000
	<hr/>	<hr/>
	36 087 000	27 529 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 800 000	25 400 000
Lokaler	2 287 000	2 129 000
	<hr/>	<hr/>
	36 087 000	27 529 000

**Not 4 Kortfristiga placeringar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
SEB Obligationsfond		
Anskaffningsvärde	406 755	406 755
Värdeförändring och kostnader	-18 157	-23 974
	<hr/>	<hr/>
<b>Marknadsvärde</b>	<u>388 598</u>	<u>382 781</u>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2007 enl låneavtal	Lånebelopp 2007-12-31
Handelsbanken	3,64	2010-12-01	0	7.161.095
Handelsbanken	4,80	2009-06-01	32.004	3.023.886
Handelsbanken	5,54	2008-02-25	15.976	1.413.876
<b>Totalt</b>			<b>47.980</b>	<b>11.598.857</b>

Checkräkningskredit om 200.000 kr finns hos banken.

**Not 6 Eget kapital**

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Eget kapital 2005-12-31</b>	1 124 000	183 000	-31 531	-1 381 722	153 140
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	153 140	-153 140
Reservering till yttre fond	-	-	153 140	-153 140	-
Årets resultat	-	-	-	-	172 471
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	1 124 000	183 000	121 609	-1 381 722	172 471
Balansering av föregående års resultat				-	172 471
Reservering till yttre fond			38 765	-38 765	-
Årets resultat					240 534
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	1 124 000	183 000	160 374	-1 248 016	240 534

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupna räntor	24 139	24 139
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	129 038	120 627
Övriga poster	51 053	35 452
<b>Summa</b>	<u>204 230</u>	<u>180 218</u>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 860 400	12 860 400
	<u>12 860 400</u>	<u>12 860 400</u>

Stockholm 2008-03-\_\_\_\_\_

Malin Jonolf  
Styrelseordförande

Madelein Forslund

Håkan Wängsö

Rainer Hartleb

Lars Melin

Klas Ottosson

Isabelle Halling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-03-\_\_\_\_\_.

Sofia Gunnarsson  
Godkänd revisor

Göran Rindstam  
Föreningsrevisor