

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31
Org nr 716417-9165

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 värmeväxlare för fjärrvärmens som installerades 1983. Medellivslängd på denna typ av anläggning är cirka 25 år därav kommer denna att bytas ut kring årsskiftet 2009/2010. 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.

Föreslagna åtgärd	År	Kostnadsuppskattning
Spola va-stammar	2009	30 000 kr
Måla taket	2009	150 000 kr
Ny värmeväxlare, ink justering element	2008-2011	250 000 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
Cissi & Selma AB	45 kvm	2011-12-31
Anna Branten AB	110 kvm	2011-12-31

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 antogs 2008-05-22 och registrerades hos Bolagsverket 2008-09-18.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 44 (42) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (5) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 1 (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 hyresavtal tecknats med Cissi & Selma AB samt Anna Branten AB, avseende lokaler i gatuplan.

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 2008-05-22 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Christensson	Ledamot	Ordförande
Rainer Hartleb	Ledamot	Vice ordförande
Håkan Wängsö	Ledamot	Sekreterare <i>t.o.m 2008-11-26</i>
Emeli Karlsson	Ledamot	Kassör
Lars Melin	Ledamot	
Anders Magnusson	Ledamot	
Isabelle McAllister	Ledamot	
Klas Ottosson	Suppleant	
Martin Hellson	Suppleant	

- Vid föreningsstämman avgick: Malin Jonolf (ordförande) samt Madelein Österberg (kassör). Nyval gjordes av Henrik Christensson, Emeli Karlsson, Anders Magnusson och Martin Hellson. Vidare omvaldes Klas Ottosson som suppleant (tidigare ledamot), under föregående styrelseperiod avgick Jonas Fond (suppleant) och ersattes då av Klas Ottosson. Omval skedde av resterande styrelseledamöter.

Revisorer

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

Förenings revisorer

Val av föreningsrevisorer har ej skett, vilket är förenligt med föreningens nyantagna stadgar.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten och har arbetat med bland annat följande frågor:

- omförhandlat hyreskontrakt med Anna Branten AB och Cissi & Selma AB
- följt upp ventilationsfrågor och OVK samt gjort en åtgärdsplan för ventilationsarbetet
- målat om dörr till cykelförråd samt installerat lampa för att minska klottret i hörnet Östgötagatan/Bondegatan
- med hjälp av övriga medlemmar renoverat gemensamhetslokalen Blå Hallen
- anordnat 2 st städdagar (vår och höst)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet, som påbörjades föregående verksamhetsår, med att anpassa lokalhyrorna till en mer marknadsmässig nivå.

Tidigare lokalhyresgäst Zenbuddistiska samfundet godtog ej det beslut som Hyresnämnden fattade i december 2007 avseende en höjning av lokalhyran. Detta resulterade i en överenskommelse mellan styrelsen och Zenbuddistiska samfundet om att korttidshyra lokalen fram till och med 31 augusti 2008. Sedan 1 september 2008 hyrs lokalen ut till Anna Branten AB, som bedriver försäljning av

kläder, såväl i lokalen som online. Lokalhyran är sedan överlåtelsen anpassad till gällande marknadsläge.

En omförhandling av hyran gjordes för lokal 1 då avtal slöts med ny hyresgäst 1 december 2008. Även Cissi & Selma AB bedriver försäljning av kläder via Internet samt i lokalen.

Omförhandlingarna av lokalhyrorna har successivt börjat göra genomslag i resultatet.

På årsstämma 22 maj 2008 beslutades för andra gången att anta nya stadgar. Eftersom första beslutet om att ändra stadgarna fattats på årsstämman 21 maj 2007 började de nya stadgarna gälla från och med 22 maj 2008. Stadgarna är sedan 18 september 2008 registrerade hos Bolagsverket.

Under 2007 genomfördes en OVK som föreningen fick anmärkningar på. Under verksamhetsåret har arbetet med åtgärdsplan samt förändringar i de flesta lägenheter beträffande borttagning av motordrivna fläktar i bad och kök samt förbättring av luftinflöde. Arbeta med detta kommer även att fortsätta under 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga beslut har fattats efter räkenskapsårets utgång.

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 även 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 och vid nytecknande av hyresavtal med nya hyresgäster har omförhandling skett av lokalhyror.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,4% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen. Den minskade kostnaden för fastighetsskatt beror på att underlaget för fastighetsavgift avseende bostadsdelen väsentligt blivit lägre i samband med det nya skattesystemet för bostadsrättsföreningar.

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.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2009 för bostadsrättsinnehavarna. Effekt av de två föregående räkenskapsårens omförhandling av lokalhyror kommer i huvudsak slå igenom

under 2009. Budgeten för 2009 visar på ett resultat på ca 100 tkr, inkluderat planerade reparationer om 430 tkr som kommer att belasta resultatet direkt.

Kommentarer till föreningens kostnad för reparationer och underhåll

Under året har reparationer framförallt gjorts avseende:

- trasigt avloppsrör 25 tkr. Styrelsen har beslutat att regelbundet spola stammarna för att undvika detta i framtiden.
- takläckage och underhållskostnader för tak 39 tkr.
- förbättring av gemensam lokal 30 tkr.
- underhåll och reparation av hyreslokal i samband med inflyttning av ny hyresgäst 31 tkr.

Flerårsjämförelse

		<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	kr	1 553 061	1 464 229	1 451 730	1 379 249
Resultat	kr	329 082	240 534	172 471	153 140
Kassalikviditet	%	2,78	1,93	1,28	1,18
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	199 140	160 375	121 610	-31 530
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	611,0	611,0	611,0	586,8
Årsavgift per kvm lokalhyra	kr	1 770	1 347	1 272	1 159
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 960,0	5 985,0	6 010,0	6 033,1
Insats per kvm bostadsyta	kr	580,0	580,0	580,0	580,0
Genomsnittlig skuldränta	%	4,3	3,9	4,2	5,2
Taxeringsvärde	tkr	36 087	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	327 594
Balanserad förlust	-1 046 247
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-718 653</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	38 765
att i ny räkning överförs	-755 930
	<hr/>
	<u>-717 165</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter		-	-
Hysesintäkter	2	1 550 661	1 463 049
Övriga intäkter		2 400	1 180
Summa nettoomsättning		<u>1 553 061</u>	<u>1 464 229</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-154 467	-103 339
Driftskostnader		-456 027	-443 480
Administrationsomkostnader		-48 838	-55 653
Fastighetsskatt		-61 270	-123 514
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-720 602</u>	<u>-725 986</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-47 980	-47 980
Resultat före finansiella poster		784 479	690 263
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		41 420	9 732
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-498 104	-455 738
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-201	-3 723
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-456 885</u>	<u>-449 729</u>
Resultat efter finansiella poster		327 594	240 534
Årets vinst		<u>327 594</u>	<u>240 534</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-38 765	-38 765
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		288 829	201 769
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>288 829</u>	<u>201 769</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	11 550 877	11 598 857
		<hr/>	<hr/>
		11 550 877	11 598 857
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		11 550 877	11 598 857
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		69 841	44 977
Övriga kortfristiga fordringar		-	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 346	17 315
		<hr/>	<hr/>
		92 187	62 347
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	4	427 750	388 598
		<hr/>	<hr/>
		427 750	388 598
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		640 475	404 559
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 160 412	855 504
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		12 711 289	12 454 361
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
5			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 124 000	1 124 000
Upplåtelseavgifter		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		199 139	160 374
		<hr/>	<hr/>
		1 506 139	1 467 374
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 046 247	-1 248 016

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Årets vinst		327 594	240 534
		<u>-718 653</u>	<u>-1 007 482</u>
Summa eget kapital		<u>787 486</u>	<u>459 892</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 502 897	11 550 877
Summa långfristiga skulder		<u>11 502 897</u>	<u>11 550 877</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	47 980	47 980
Leverantörsskulder		68 395	46 159
Skatteskulder		61 270	125 527
Övriga kortfristiga skulder		27 874	19 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	215 387	204 230
Summa kortfristiga skulder		<u>420 906</u>	<u>443 592</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 711 289</u>	<u>12 454 361</u>
Ställda säkerheter	8	12 860 400	12 860 400
Ansvarsförbindelser		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.

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>2008</u>	<u>2007</u>
Hyresintäkter, bostäder	1 184 220	1 184 220
Hyresintäkter, lokaler	386 778	278 829
	-20 337	-
Summa	<u>1 550 661</u>	<u>1 463 049</u>

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 921 608	12 921 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 921 608	12 921 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 322 751	-1 274 771
Årets avskrivningar	-47 980	-47 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 370 731	-1 322 751
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 550 877</u>	<u>11 598 857</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 313 000	19 313 000
Taxeringsvärde mark	16 774 000	16 774 000
	<u>36 087 000</u>	<u>36 087 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	2 287 000	2 287 000
	<u>36 087 000</u>	<u>36 087 000</u>

Not 4 Kortfristiga placeringar

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
SEB Obligationsfond		
Anskaffningsvärde	424 270	406 755
Värdeförändring och kostnader	3 480	-18 157
Marknadsvärde	<u>427 750</u>	<u>388 598</u>

Not 5 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2006-12-31	1 124 000	183 000	121 609	-1 381 722	172 471
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	172 471	-172 471
Reservering till yttre fond	-	-	38 765	-38 765	-
Årets resultat	-	-	-	-	240 534
Eget kapital 2007-12-31	1 124 000	183 000	160 374	-1 248 016	240 534
Balansering av föregående års resultat			-	240 534	-240 534
Reservering till yttre fond			38 765	-38 765	-
Årets resultat					<u>329 082</u>
Eget kapital 2008-12-31	1 124 000	183 000	199 139	-1 046 247	329 082

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta % Amorteringar gjorda under 2008	Räntan är bunden t.o.m.	Kortfristig del, förfaller inom ett år	Lånebelopp 2008-12-31
Handelsbanken	3,64 0	2010-12-01	0	7.161.095
Handelsbanken	4,80 32.004	2009-06-01	32.004	2.991.882
Handelsbanken	5,48 <u>15.976</u>	2009-02-26	<u>15.976</u>	<u>1.397.900</u>
Totalt	47.980		47.980	11.550.877

Checkräkningskredit om 200.000 kr finns hos banken.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Upplupna räntor	24 139	24 139
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137 010	129 038
Övriga poster	54 238	51 053
Summa	<u>215 387</u>	<u>204 230</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2008</u>	<u>2007</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 den 2009

Henrik Christensson
Styrelseordförande

Rainer Hartleb

Emeli Karlsson

Anders Magnusson

Isabelle Mc Allister

Lars Melin

Klas Ottosson
*Skriver under i egenskap av suppleant
för ordinarie ledamot som avgått*

Min revisionsberättelse har lämnats den

2009

Sofia Gunnarsson
Godkänd revisor