

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

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 taxeringsvärde).

En översiktlig plan för kommande underhåll innehåller bland annat renovering av fastighetens tak, underhåll av fönster och om några år framåt stambyten.

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.

<u>Föreslagna åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kostnadsuppskattning</u>
Tak	2011-2012	ca 1 000 000 kr
Fönsteråtgärd	2011-2013	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	2013-09-30
Cissi & Selma AB	45 kvm	2011-12-31
EcoRide 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 Mickes fönsterputs och städ för städning av trapphuset. 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 42 (43) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (2) 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 inga nya avtal tecknats.

**Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 (tre) och högst 7 (sju) ledamöter med lägst och högst 3 (tre) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Christensson	Ledamot	Ordförande
Rainer Hartleb	Ledamot	Vice ordförande
Emeli Karlsson/Madelein Österberg	Ledamot	Kassör
Lars Melin	Ledamot	Sekreterare
Anders Magnusson	Ledamot	
Isabelle McAllister	Suppleant	
Klas Ottosson	Ledamot	
Christian Erlandsson	Suppleant	

- Vid föreningsstämman nyvaldes Isabelle McAllister som suppleant och Christian Erlandsson som ledamot. Vid extra föreningsstämma den 8 november 2010 nyvaldes Madelein Österberg som kassör och efterträder Emeli Karlsson

Revisorer

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

Förenings revisorer

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

Valberedning

Madelein Österberg  
Katarina Berg

Sammanställande

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten och har arbetat med bland annat följande frågor:

- följt upp ventilationsfrågor och OVK samt utbyte av styrsystem för fläktar på fastighetens tak. Ventilationsarbetet väntas slutföras under 2011.
- underhåll på fastighetens tak, lagning av plåt samt målning av taket.
- vattenskador som uppkommit under framförallt under den kalla och snörika vintern
- utbyte, installation och dokumentation av fjärrvärmväxlare
- upphandling av lån
- anordnat 2 st städdagar (vår och höst)

### **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.

#### Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år. Lokalhyrorna är relativt nyförhandlade och någon indexökning sker ej förrän tidigast under 2011.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,4% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2011 för bostadsrättsinnehavarna. Lokalhyror kommer fortsatt att indexjusteras i enlighet med lokalhyresavtal.

Budgeten för 2011 visar på ett resultat på ca 100 tkr före avsättning till yttre fond, inkluderat planerade kostnader för injustering av ventilation om ca 100 tkr samt investeringskostnader i form av ökade räntekostnader avseende takrenovering.

Kommentarer till föreningens kostnad för reparationer och underhåll

Under året har reparationer framförallt gjorts avseende:

- Injustering av styrsystem, genomgång av ventilation och anpassningar, 200 tkr

**Flerårsjämförelse**

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	kr	1 655 005	1 645 870	1 553 061	1 464 229	1 451 730
Resultat	kr	332 024	399 691	327 594	240 534	172 471
Kassalikviditet	%	1,52	3,71	2,78	1,93	1,28
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	276 670	237 905	199 140	160 375	121 610
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	611,0	611,0	611,0	611,0	611,0
Årsavgift per kvm lokalhyra	kr	2 228	1 770	1 770	1 347	1 272
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 385,0	5 932,0	5 960,0	5 985,0	6 010,0
Insats per kvm bostadsyta	kr	580,0	580,0	580,0	580,0	580,0
Genomsnittlig skuldränta	%	3,1	3,4	4,3	3,9	4,2
Taxeringsvärde	tkr	45 221	36 087	36 087	36 087	27 529

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

**Förslag till behandling av förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Årets resultat	332 024
Balanserad förlust	-396 492
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-64 468

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	135 663
att i ny räkning överförs	-200 131
	<hr/>
	-64 468

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

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

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

8(15)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	1 645 551	1 644 120
Övriga intäkter		9 454	1 750
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 655 005</u>	<u>1 645 870</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer och underhåll		-312 902	-243 709
Driftskostnader		-514 847	-481 926
Administrationsomkostnader		-41 630	-22 495
Fastighetsskatt		-75 074	-63 574
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-944 453</u>	<u>-811 704</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-47 976	-47 980
<b>Resultat före finansiella poster</b>		662 576	786 186
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		13 154	9 382
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-339 327	-391 461
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000	-4 416
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-327 173</u>	<u>-386 495</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		335 403	399 691
Skatt		-3 379	
<b>Årets vinst</b>		<u>332 024</u>	<u>399 691</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen</b>			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-135 663	-38 765
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		332 024	399 691
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>196 361</u>	<u>360 926</u>



Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

9(15)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	11 646 366	11 502 897
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>11 646 366</u>	<u>11 502 897</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 797	63 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	18 820	20 143
		<u>68 617</u>	<u>83 626</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	5	—	437 126
<u>Kassa och bank</u>		<u>678 654</u>	<u>1 017 209</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>747 271</u>	<u>1 537 961</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>12 393 637</u>	<u>13 040 858</u>

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

10(15)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<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		276 670	237 905
		<hr/>	<hr/>
		1 583 670	1 544 905
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-396 492	-757 419
Årets vinst		332 024	399 691
		<hr/>	<hr/>
		-64 468	-357 728
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 519 202</b>	<b>1 187 177</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 380 855	11 435 963
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 380 855</b>	<b>11 435 963</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	55 108	60 616
Leverantörsskulder		38 173	42 113
Skatteskulder		142 027	63 574
Övriga kortfristiga skulder		25 875	31 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	232 397	219 682
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>493 580</b>	<b>417 718</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 393 637</b>	<b>13 040 858</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>	9	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.

Byggnader skrivs av i samma takt som den normala amorteringsplanen, vilket motsvarar 0,37% på fastighetens anskaffningsvärde.

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 föreningsstämman 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.

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

12(15)

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyresintäkter, bostäder	1 184 220	1 184 220
Hyresintäkter, lokaler	461 331	459 900
Summa	<u>1 645 551</u>	<u>1 644 120</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12 921 608	12 921 608
Årets inköp	191 445	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	13 113 053	12 921 608
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 418 711	-1 370 731
Årets avskrivningar	-47 976	-47 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 466 687	-1 418 711
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>11 646 366</u>	<u>11 502 897</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 389 000	19 313 000
Taxeringsvärde mark	22 832 000	16 774 000
	<u>45 221 000</u>	<u>36 087 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 000 000	17 800 000
Lokaler	2 389 000	1 513 000
	<u>22 389 000</u>	<u>19 313 000</u>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 526	10 939

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

13(15)

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Övriga poster	7 294	9 204
<b>Summa</b>	<u>18 820</u>	<u>20 143</u>

**Not 5 Kortfristiga placeringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
SEB Obligationsfond		
- Anskaffningsvärde		427 750
- Värdeförändring och kostnader		9 376
<b>Marknadsvärde</b>	<u>0</u>	<u>437 126</u>

Under 2010 har obligationsfonden sålts.

**Not 6 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	1 124 000	183 000	237 905	-757 418	399 691
Balansering av föregående års resultat			-	399 691	-399 691
Reservering till yttre fond			38 765	-38 765	-
Årets resultat					<u>312 833</u>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	1 124 000	183 000	276 670	-396 492	312 833

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden till	Lånebelopp 2010-12-31	Amortering under 2010	Kortfristig del förfaller inom ett år
Handelsbanken	4,14	2015-12-01	6.461.095	700.000	0
Handelsbanken	2,42	2011-03-01	2.608.920	344.640	39.132
Handelsbanken	2,82	2011-02-26	1.365.948	15.976	15.976
<b>Totalt</b>			<b>10.435.963</b>	<b>1.060.616</b>	<b>55.108</b>

Checkräkningskredit om 200.000 kr finns hos banken.

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

14(15)

**Not 8      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	31 425	28 460
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137 487	137 010
Övriga poster	63 485	54 212
<b>Summa</b>	<u>232 397</u>	<u>219 682</u>


Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
716417-9165

15(15)

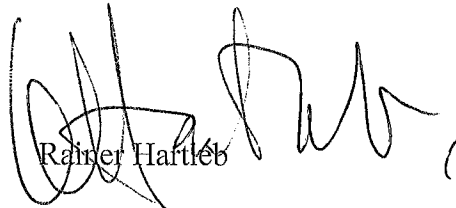
**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 860 400	12 860 400
	<u>12 860 400</u>	<u>12 860 400</u>

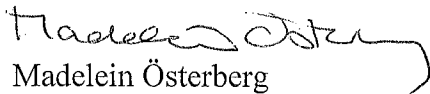
Stockholm 2011-05-26



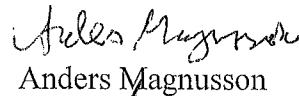
Henrik Christensson  
Styrelseordförande



Rainer Hartleb



Madelein Österberg



Anders Magnusson



Lars Melin




Klas Ottosson



Christian Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-27.



Sofia Gunnarsson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31  
Org.nr 716417-9165**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 för räkenskapsåret 2010. 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 revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 27 maj 2011



Sofia Gunnarsson  
Godkänd revisor