

2005
Årsberättelse Brf Timmermannen 31

Årsmöte torsdag 18 maj klockan 19.00 i Blå Hallen



Förvaltningsberättelse Brf Timmermannen 31, 716417-9165

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Timmermannen 31 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-23 bestått av:

Ordförande: Britt-Marie Bilfeldt

Vice ordförande: Stefan Tarvis

Sekreterare: Christine Montalvo tom 2005-12-01

Kassör: Malin Jonolf

Ledamot: Eva Sandberg

Ledamot: Joakim Hammarstedt

Suppleant: Jonas Fond

Suppleant: Rickard Rickardsson

Suppleant: Tony Frisk

Revisorer

Ordinäre revisorer: Lars Melin och Rainer Hartleb

Suppleant: Göran Rindstam

Föreningens revisorer är samtliga medlemmar i föreningen.

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Annica Fond och Katharina Damgaard Hansen.

Föreningens stadgar

Gällande stadgar är registrerade hos PRV. Ändring av paragraf 26 är registrerad 1993-04-19.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Husets 32 lägenheter är fördelade enligt följande:

Antal rum	Antal lägenheter
1	4
1,5	9
2	11
2,5	4
3	2
4	2

Föreningens genomsnittliga avgift 611 kr/kvm och år. Avgiftshöjning har skett med 5% from 1 november 2005. Andelen i föreningen och därmed avgiften varierar med läget i huset samt storlek på lägenheten. Lägsta avgift var 538 kr och högsta avgift var 705 kr/kvm och år.

Lokalerna

Vi har tre uthyrningslokaler som alla har hyresgäster. Nyligen omförhandlat är Second hand affären som Torbjörn Kagård och Mercedes Valle driver. Kontraktet löper till 2008-12-31.

Lokal	Yta, kvm	Kontraktet löper till	Hyresinnehavare
1	45	2008-12-31	Kontraktet överlätet till Torbjörn Kagård och Mercedes Valle som sedan den 1 januari 2005 driver en second hand affär.
2	52	2007-09-30	Hairdo, Sara och Erika driver en frisersalong.
3	110	2007-12-31	Stockholm Zen Center.

Verksamhet under året

Två städdagar har genomförts. En på våren och en på hösten då medlemmarna gemensamt har städat i de gemensamma utrymmena i huset och på gården.

Till tvättstugan har vi köpt nya maskiner och låtit lägga klinker på golvet. Dessutom har Tony Frisk, Jonas Fond och Henrik Christenson målat om, så vi nu har en riktigt fräsch tvättstuga.

Vi har tecknat avtal med Fortum för inspektion av värmeanläggningen 2 ggr/år.

Nya fläktar på taket installerades under sommaren.

Vi kommit överens med Tekab om snöskottningstjänster vid behov. Något som är flitigt utnyttjat i vinter med mycket snö.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har följande lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Lägenhet	F.d. innehavare	Ny innehavare
23	Karin Söderberg	Jan Petersson
31	Karl Tideman	Emeli Karlsson Marianne Karlsson
35	Christine Montalvo	Klas Ottosson
53	Harry Leiding	Sophie Brunholtz Erik Wallmark
55	Katarina Damgård Hansen Joakim Hammarstedt	Erik Mc Ellister Isabelle Halling

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 möten inklusive konstituerande möte och extra föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2005-05-23. Föreningens kassör har skött den löpande redovisningen och leverantörsbetalningar under året.

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 trapphuset.

Försäkring

Fastigheten är helförsäkrad hos If Skadeförsäkring. Observera att 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.

Ekonomi

Kassörens kommentarer till årsredovisningen 2005

En sammanfattning av föreningens ekonomi är att vi har ett behov av försiktighet och reserver. Vi har efter några magra år påbörjat ett arbete med en del nödvändigt fastighetsunderhåll som kommer att fortsätta under de kommande åren. Dett underhåll avser vi att klara utan att behöva låna ytterligare.

Under året hade vi lite högre intäkter än planerat, vi höjde avgifterna med 5 % i november 2005. Kostnaderna för värme, el och vatten har varit något lägre än förväntat, medan vi har lagt mer pengar på underhåll av fastigheten än planerat. Räntorna har varit gynnsamma 2005 och vi har det lilla lånet löpande i 3-månadersperioder, så vi har dragit nytta av det.

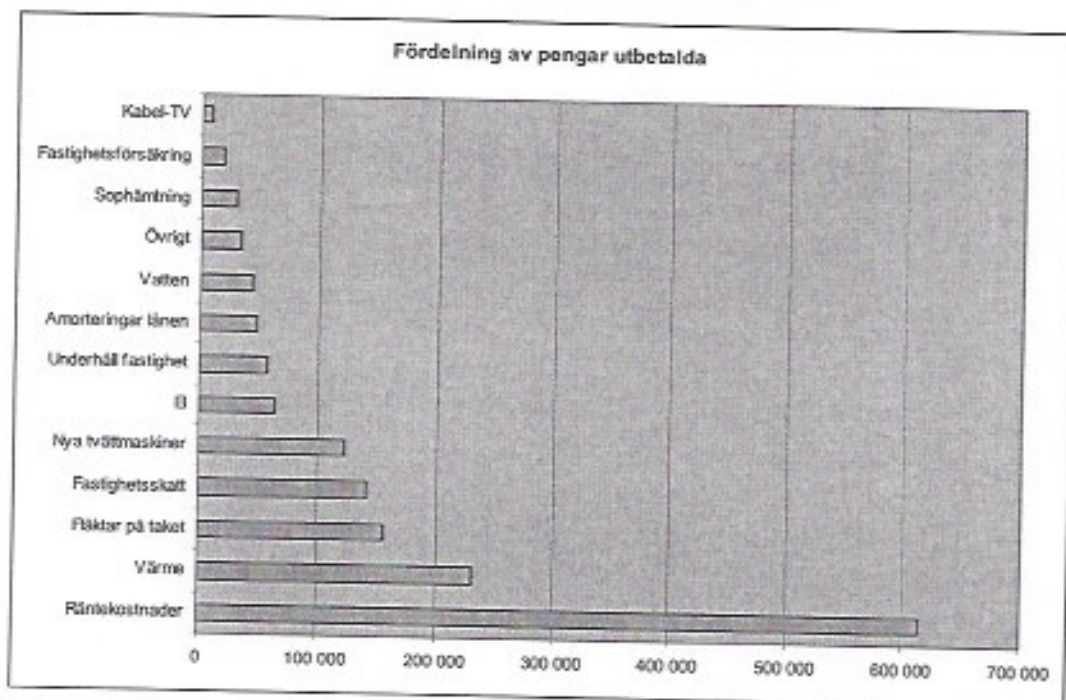
De nya maskinerna i tvättstugan och de nya fläktarna på taket har vi bokat mot den inre och yttre fonden, dit vi varje år gör avsättningar för kommande kostnader.

Lånens fördelning är vid årsskiftet följande:

Låneinstitut	Skuld	Ränta	Förfalldatum
Stadshypotek 307573	1 445 828	2,50 %	Lånet löper med tre månaders rullande förlängning
Stadshypotek 379890	7 161 095	5,85 %	2006-03-01 omsatt med löptid 5 år 3,69% ränta, ingen amortering
Stadshypotek 771468	3 085 227	4,80 %	2009-06-01
Checkkredit Handelsbanken	200 000	4,85 %	Rörligt

Vart går pengarna?

Se denna översikt av vad dina inbetalade avgifter använts till under 2005. Under året har vi fått in 1,38 MSEK i avgifter och hyror, men betalat ut 1,57 MSEK till olika leverantörer. Det gör det tydligt att även om vi resultatmässigt går jämt upp så har vi haft ett negativt kassaflöde över året. Orsaken är de stora utbetalningarna för tvättstugan och fläktarna på taken.



Översiktlig underhållsplan

En översiktlig plan för kommande underhåll innehåller bland annat ett utbyte av vår värmeväxlare för fjärrvärmen 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.

Åtgärd	År	Kostnadsuppskattning
Måla taket	2006-2007	150 000 kr
Upprustning Blå Hallen	2006	10 000 kr
Ny värmeväxlare, ink justering element	2007-2010	210 000 kr
Fönsteråtgärd	2007-2010	Idag okänt och beror på om det renoveras eller köps nya

Dessa kommande utgifter är utöver de löpande kostnaderna för driften av huset. Målet är att vi ska lägga undan pengar som vi kan betala dessa förbättringar utan att ta nya lån.

Styrelsen föreslår:

- Att det sker avsättning till yttre fonden med 101 500 kr
- Att det sker avsättning till den nya inre fonden med 51 640,06 kr
- Att styrelsen avstår från arvode avseende 2005

Om stämman godkänner dessa förslag redovisar vi ett resultat på 0 kr

Brf Timmermannen 31
Balansräkning 2005-12-31

Konto Kontonamn	IB 2005-01-IB 2005-01-IB	Perioden 2005-01- 01 2005-12- 31	UB 2005-01-IB 2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
1060 Affärskonto SHB	170 075	-216 152	-46 076
1130 Obligationsfond SEB	463 749	16 895	480 644
1131 Anskaffning obligationer	0	0	0
1410 Hyresfordringar	1 672	-88 941	-87 269
<u>1499 Summa omsättningstillgångar</u>	635 496	-288 198	347 299
Anläggningstillgångar			
1910 Fastighet	12 921 608	0	12 921 608
1919 Värdepminskning fastighet	-1 235 115	0	-1 235 115
1920 Kabel-TVinstallation	0	0	0
1929 Värdepminskning kabel-TVinstall	0	0	0
<u>1998 Summa anläggningstillgångar</u>	11 686 493	0	11 686 493
<u>1999 Summa tillgångar</u>	12 321 989	-288 198	12 033 792
SKULDER & EGET KAPITAL			
SKULDER			
2110 Leverantörsskulder	-187 369	2 787	-184 582
2335 Upplupen kostnad	-80 733	28 174	-52 559
2340 Upplupen räntekostnad	-39 839	1 214	-38 625
2350 Förutbet hyror	-82 671	82 671	0
2360 Reserv obligationsfond	0	0	0
2370 Deposition hyreslokal	-18 750	-238	-18 988
<u>2399 Summa kostfristiga skulder</u>	-409 362	114 608	-294 754
Långfristiga skulder			
2741 Lån SBAB	0	0	0
2742 Lån Stadshypotek 379890, stora	-7 161 095	0	-7 161 095
2743 Lån Stadshypotek 307573, lilla	-1 461 804	15 976	-1 445 828
2744 Lån Stadshypotek 611797, 77146	-3 117 231	32 004	-3 085 227
<u>2799 Summa långfristiga skulder</u>	-11 740 130	47 980	-11 692 150
2850 Fond för yttre underhåll	-124 500	54 750	-69 750
2860 Fond för inre underhåll	-122 720	70 860	-51 860
<u>2899 Summa skulder</u>	-12 396 711	288 198	-12 108 514
Eget kapital			
2981 Medlemmarnas insatser	-1 124 000	0	-1 124 000
2982 Upplåtelseavgifter	-183 000	0	-183 000
2998 Föregående års resultat	1 381 722	0	1 381 722
2999 Summa eget kapital	74 722	0	74 722
<u>2xxx Beräknat resultat</u>	0	0	0

Brf Timmermannen 31
Resultaträkning för år
2005

Konto Kontonamn	Perioden	Perioden	Perioden	Budget	Avvikelse
	2003-01-01 2003-12-31	2004-01-01 2004-12-31	2005-01-01 2005-12-31	2005-01-01 2005-12-31	
RESULTATRÄKNING					
Hyror					
3010 Månadsavgifter	-1 131 576	-1 128 519	-1 137 210	-1 127 808	9 402
3060 Lokalyror	-207 811	-218 825	-239 916	-233 400	6 516
<u>3099 Summa hyror</u>	-1 339 387	-1 347 344	-1 377 126	-1 361 208	15 918
Övriga intäkter					
3590 Övriga intäkter	-750	-4 050	-2 123	-2 000	123
<u>3999 Summa intäkter</u>	-1 340 137	-1 351 394	-1 379 249	-1 363 208	16 041
Direkta kostnader					
4010 Värme	217 873	247 463	231 127	250 000	18 873
4020 El	71 907	64 586	63 921	75 000	11 079
4030 Vatten	57 651	42 099	44 709	65 000	20 291
4040 Sophämtning	25 739	32 816	29 631	36 000	6 369
4060 Kabel-TV	7 248	7 332	7 586	8 000	414
4070 Fastighetsförsäkring	16 558	18 051	19 307	20 000	693
4100 Underhåll tvättstuga	4 518	1 163	0	5 000	5 000
4110 Underhåll hiss	11 413	4 607	3 549	5 000	1 451
4130 Underhåll Blå Hallen	0	0	3 630	10 000	6 370
4140 Underhåll fastighet	51 500	40 048	57 007	18 000	-39 007
4190 Underhåll övrigt	933	0	0	0	0
<u>4199 Summa direkta kostnader</u>	465 340	458 164	460 466	492 000	31 534
Övriga kostnader					
6460 Förbrukningsmaterial	995	2 143	4 663	3 000	-1 663
6490 Övriga kostnader	19 996	20 973	12 216	20 000	7 784
6510 Kontorsmaterial	321	0	0	500	500
6790 Övr främmande tjänst	0	0	6 525	0	-6 525
7791 Fastighetskatt	128 915	141 347	142 133	155 000	12 867
<u>7999 Summa övriga kostnad</u>	150 227	164 462	165 537	178 500	12 963
Finansiella intäkter					
8010 Utdelning obl.fond	-20 037	-28 185	-16 895	0	16 895
8020 Ränteutäkter	-515	0	0	0	0
8099 Summa finansiella in	-20 552	-28 185	-16 895	0	16 895
Finansiella kostnader					
8120 Räntekostnader	645 558	630 335	614 250	630 000	15 750
8170 Bankkostnader	2 134	2 398	2 751	2 500	-251
<u>8199 Summa fin kost</u>	647 692	632 733	617 001	632 500	15 499
8860 Avsättning yttre fond	41 500	41 500	101 500	41 500	-60 000
8870 Avsättning inre fond	20 000	82 720	51 640	20 000	-31 640
<u>9998 Resultat</u>	-35 931	0	0	1 292	1 292

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning vilken innefattar förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning undertecknas härmed av styrelsens medlemmar.

Stockholm 2006-04-26

Britt-Marie Bilfeldt
Ordförande

Stefan Tarvis
Vice Ordförande

Christine Montalvo
Sekreterare

Malin Jonolf
Kassör

Eva Sandberg
Ledamot

Joakim Hammarstedt
Ledamot

Jonas Fond
Suppleant

Rickard Rickardsson
Suppleant

Tony Frisk
Suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE Räkenskapsåret 2005

för

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Organisationsnummer: 716417-9165

Rev A

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Kommentarer:

Inga

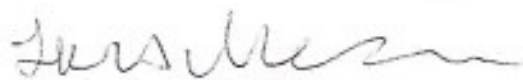
Vi tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2006-04-23



Lars Melin
Föreningens revisor



Rainer Hartleb
Föreningens revisor (suppleant)