

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31

Org. Nr: 716417-9165

Räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- kassaflödeanalys	9
- noter	10-13
- underskrifter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avse 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 ett femvåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 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 föreningensstämans 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).

Under 2017 målades trapphuset om och fiber drogs in. 2018 konstaterade värmerådgivare att byggnaden höll god prestanda. 2019 byttes fläktarna på taket och stammarna spolades. 2020 godkändes OVK och en plan för årlig översyn och renovering av fönster infördes.

Underhållsplanen är endast en plan. Om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar. Inget större underhåll är planerat den närmaste tiden.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hairdo	52 kvm	2022-09-30
Fablab	45 kvm	2023-12-31
MVM AB	110 + 44 kvm	2023-11-30

Kontraktet med Fablab omförhandlades under 2020.

Under 2020 har avtal med tandläkarna MVM AB tecknats för två lokaler.

Fastighetsförvaltning

Tekab sköter enligt avtal från våren 2014 löpande serviceåtgärder och fastighetsinspektion. Mickes fönsterputs och städ anlitas för städning av trapphuset och övriga allmänutrymmen. 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 2019-10-22 och innehöll mindre förändringar pga nya lagkrav.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 bostadsrätter, samtliga är upplåtna till medlemmar. Under året har sex (6) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning, men har under året godkänt fem (5) andrahandsuthyrningar.

Gemensamma utrymmen

Under 2020 togs på en extra insatt föreningsstämma beslut om att omvandla den dåvarande föreningslokalen till hyreslokal. Kvarvarande gemensamhetsytor består av trapphus, gård, vind, cykelförråd, barnvagnsförråd och tvättstuga.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen är ansluten till Bostadsrätterna.

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 samt skickas ut via mejl.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-14 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

Olov Andersson	Ledamot	Ordförande
Patrik Fagerfjäll	Ledamot	Kassör
Lars Melin	Ledamot	Sekreterare
Johan Karlsson	Ledamot	
Therese Grönlund	Ledamot	
Emil Berg	Ledamot	
Nadja Chatti	Ledamot	
Rainer Hartleb	Suppleant	
Amanda Tidstrand	Suppleant	

Revisorer

Sofia Gunnarson, Allians Revision & Redovisning
Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning (suppleant)

Föreningsrevisor

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

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

Utfört nödvändiga åtgärder efter OVK-besiktning.
Omförhandling av föreningens lån till ny lägre ränta.
Indexering av lokalavtal för två lokaler genomförd.
Genomfört egenkontroll för fastighetsägare med Stockholm Stad utan anmärkningar.
Tillfällig nedsättning av lokalhyra pga pandemi förhandlad och bidrag från Boverket mottaget.
Ny förbättrad dränering på innergården installerad och testad.
Efter extrastämma beslutade förening att göra om det som tidigare varit förenings kontor och konferensrum till lokal för uthyrning, kontrakt med ny hyresgäst skrivet.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 490 tkr för 2020. Det kan konstateras att föreningens föreningens nuvarande intäkter väl täcker kostnaderna och en avgiftssänkning med ca 10% är planerad för 2021.

En framtida god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras, vilka underhållsarbeten som krävs i fastigheten, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser.

Årsavgifter

Styrelsen har i allt väsentligt följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med 0,3% av ett framräknat fastighetsvärde på bostadsdelen.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning under 2020 för bostadsrättsinnehavarna, även om en genomlysning av de långsiktiga underhållsbehovet och motsvarande finansieringsbehov görs löpande och kan påverka avgiftsnivån.

Budgeten för 2021 visar på ett överskott före avskrivningar om ca 400 tkr.

Flerårsjämförelse

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	1 779 084	1 776 999	1 745 688	1 762 632	1 713 514
Resultat, kr	490 965	337 411	311 381	-8 181	25 943
Kassalikviditet, %*	42	21	28	95	93
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	1 845 208	1 628 287	1 459 954	1 123 288	1 123 288
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	615	615	615	615	614
Årshyra per kvm lokalyta, kr**	2 725	2 761	2 668	2 627	2 540
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 216	5 274	5 303	5 331	5 634
Insats per kvm bostadsyta, kr	580	580	580	580	580
Genomsnittlig skuldränta, %***	1,2	1,2	1,3	1,8	3,2
Taxeringsvärde, tkr	72 307	72 307	56 111	56 111	47 380

Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditeten visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan kortfristiga omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Ett banklån omförhandlas under 2021 räknas dessa för 2020 som kortfristig skuld, vilket ger en kassalikviditet under 100%. Om lånet som omförhandlas under 2021 istället haft längre löptid hade kassalikviditeten varit 261%.

**Under året har man gett hyresreduktioner p.g.a. Covid-19.

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

Förändring av eget kapital	Insats kapital	Insats balkongerna	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets ingång	1 124 000	1 600 199	183 000	1 628 287	-226 136	337 411
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	337 411	-337 411
Insats balkongerna	-	-	-	216 921	-216 921	0
Reservering till yttre fond	-	-	-	-	-	490 965
Årets resultat	-	-	-	-	-	490 965
S:a Eget kapital	1 124 000	1 600 199	183 000	1 845 208	-105 646	490 965

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Årets resultat	490 965
Balanserad förlust	<u>-105 646</u>
Återstår till föreningens förfogande	<u><u>385 319</u></u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-216 921
att i ny räkning överförs	<u>168 398</u>
	<u><u>385 319</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------------	-----	--------------------------	--------------------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Hysesintäkter	1	1 766 721	1 763 188
Övriga intäkter		<u>12 363</u>	<u>13 811</u>
Summa rörelseintäkter		1 779 084	1 776 999

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-976 286	-1 124 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-186 965</u>	<u>-189 273</u>
Summa rörelsekostnader		-1 163 251	-1 313 848

Rörelseresultat

615 833 463 151

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande poster		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-122 416	-123 404
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 452</u>	<u>-2 336</u>
Summa finansiella poster		-124 868	-125 740

Resultat efter finansiella poster

490 965 337 411

Årets resultat

490 965 337 411

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen

Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-216 921	-216 921
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		<u>490 965</u>	<u>337 411</u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		274 044	120 490

BALANSRÄKNING			
Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>13 954 197</u>	<u>13 803 914</u>
Summa anläggningstillgångar		13 954 197	13 803 914
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-och hyresfordringar		68 080	25 590
Övriga kortfristiga fordringar		22 315	532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>90 854</u>	<u>86 672</u>
Summa kortfristiga fordringar		181 249	112 794
Kassa och bank		1 784 180	1 548 666
Summa omsättningstillgångar		1 965 429	1 661 460
SUMMA TILLGÅNGAR		15 919 626	15 465 373
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 124 000	1 124 000
Insats balkonger		1 600 199	1 600 199
Upplåtelseavgifter		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 845 208</u>	<u>1 628 287</u>
Summa bundet eget kapital		4 752 407	4 535 486
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-105 645	-226 136
Årets resultat		<u>490 965</u>	<u>337 411</u>
Summa fritt eget kapital		385 320	111 275
Summa eget kapital		5 137 727	4 646 761
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>6 104 456</u>	<u>2 719 868</u>
Summa långfristiga skulder		6 104 456	2 719 868

BALANSRÄKNING, fortsättning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	4 004 460	7 501 376
Leverantörsskulder		105 546	91 799
Skatteskulder		207 932	195 028
Övriga kortfristiga skulder		98 235	63 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>261 271</u>	<u>246 694</u>
Summa kortfristiga skulder		4 677 444	8 098 744
SUMMA EGET OCH SKULDER		15 919 626	15 465 373

KASSAFLÖDESANALYS	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	490 965	337 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	186 965	189 273
förändring av skatt som skall betalas	12 904	13 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	690 834	540 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (-) ökning/ (+) minskning	-68 455	74 659
Förändring av kortfristiga skulder (+) ökning/ (-) minskning (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitutet)	62 712	13 431
Kassaflöde från löpande verksamheten	685 091	628 222
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-337 249	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 249	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-112 328	-55 108
Övrig förändring av eget kapital	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 328	-55 108
Årets kassaflöde	235 514	573 114
Likvida medel vid årets början	1 548 666	975 551
Likvida medel vid årets slut	1 784 180	1 548 666

TILLÄGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överstämmer med årsredovisningen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar om uppskattningar och bedömningar

Föreningens styrelse bedömer att det inte föreligger väsentliga bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ingående tillgångsvärden har delats upp i betydande komponenter (se tabellen nedan) och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Då byte av yttertak och balkongbygget gjorts i närtid (2012-2013, resp 2015) har denna komponent baserats på den faktiska kostnaden. Övriga komponenter har fastställts genom att kvarvarande tillgångsvärde fördelats enligt andelarna i tabellen nedan. Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

	Andel %	Kvarv. nyttjande period år	Total livstid år
Stomme och grund	22,0	94	100
Värme/sanitet	8,8	14	50
Stomkompletteringar	7,0	44	50
Stomkompletteringar (br-innehavare)	7,0	94	100
El	5,9	24	40
Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare)	5,1	94	100
Fasad	3,7	19	50
Fönster	2,2	0	50
Köksinredning (br-innehavare)	2,2	94	100
Yttertak	28,1	34	40
Ventilation	1,5	19	25
Hiss	1,5	19	25
Styr- och övervakning	0,7	9	15
Rest / Övrigt	4,4	44	50
Balkonger		65	70

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

TILLÄGSUPPLYSNINGAR, fortsättning

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrätts föreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1 Hyresintäkter	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	1 191 660	1 191 660
Hyresintäkter, lokaler	<u>575 061</u>	<u>571 527</u>
	1 766 721	1 763 187
Not 2 Rörelsekostnader		
<u>Reparation o underhåll</u>		
Reparation o underhåll	200 149	353 489
<u>Driftkostnader</u>		
El	39 845	59 953
Värme	267 652	282 040
Vatten	54 458	53 654
Städning och renhållning	47 760	40 448
Sophämtning	35 104	26 192
Fastighetsförsäkring	136 066	134 105
Bredband	0	0
Kabel-TV	9 257	8 998
<u>Övriga fastighetskostnader</u>	<u>185 995</u>	<u>165 696</u>
	976 286	1 124 575

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 594 372	16 594 372
Årets inköp	<u>337 249</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 931 621	16 594 372
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 790 457	-2 601 185
Årets avskrivningar	<u>-186 965</u>	<u>-189 273</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 977 421	-2 790 457
Utgående planenligt restvärde	13 954 199	13 803 914
Taxeringsvärden byggnader	27 315 000	27 315 000
Taxeringsvärden mark	<u>44 992 000</u>	<u>44 992 000</u>
	72 307 000	72 307 000
Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	<u>2 915 000</u>	<u>2 915 000</u>
	27 315 000	27 315 000

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN, fortsättning **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	59 316	60 071
Övriga poster	<u>31 538</u>	<u>26 601</u>
Summa	90 854	86 672

Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Ränta är bunden till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering under 2020	Kortfristig del som förfaller inom ett år
Handelsbanken	0,830%	2025-12-01	3 464 588	35 220	-80 000
Handelsbanken	0,430%	2021-12-01	3 924 460	55 108	-3 924 460
Handelsbanken	1,430%	2022-12-01	2 719 868		
Extraamortering				22 000	
			10 108 916	112 328	-4 004 460

De lån som enligt ovan förfaller under 2021 kommer att omförhandlas under 2021.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	6 729	5 147
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	158 510	146 868
Övriga poster	<u>96 032</u>	<u>94 679</u>
Summa	261 271	246 694

Not 7 Checkräkningskredit

Beviljat belopp uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för egna skulder mm		
Uttagna pantbrev fastighet	12 860 400	12 860 400

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga större underhållsarbeten planerade.

STOCKHOLM 2021.....-.....

Olov Andersson
Styrelseordförande

Johan Karlsson

Lars Melin
Sekreterare

Therese Grönlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-.....-.....

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad Revisor