

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2009**

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 korrigering av ventilation, renovering av fönster samt byte av värmeväxlare. Den värmeväxlare som finns i fastigheten idag installerades 1983 och medellivslängden är ca 25 år, varför denna kommer att bytas ut under 2010/2011.

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>
Ny värmeväxlare, ink justering element	2010-2011	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 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 43 (44) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (5) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 0 (1) 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 2009-05-28 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

- Vid föreningsstämman nyvaldes Christian Erlandsson som suppleant. Klas Ottosson valdes som ledamot och ersatte då Håkan Wängsö som avgick som ledamot under 2008. Omval gjordes av resterande styrelseledamöter samt suppleanter.

### 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

Madeleine 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
- underhåll på fastighetens tak, lagning av plåt samt målning av taket
- stamspolning vilken genomfördes våren 2009
- anlitat ny städfirma för städning av trapphuset i fastigheten
- installerat ståldörr in till tvättstugan
- anordnat 2 st städdagar (vår och höst)

Under 2007 genomfördes en OVK som föreningen fick anmärkningar på. Under verksamhetsåret har arbetet med att åtgärda ventilationen i fastigheten fortsatt, nya styrsystem för fläktar, vilka sitter på taket på föreningens fastighet, har installerats. Pga vinterväder har injustering av dessa fläktar skjutits till våren 2010. Fortsatt arbete med ventilationen kommer att ske under 2010 och styrelsens ambition är att projektet ska vara klart i mitten av året.

Fastighetens tak har under 2009 lagats samt målats, normalt slitage sker på taket vilket kräver ommålning ungefär vart 10-15e år.

För att öka säkerheten i huset har dörrar till gemensamma utrymmen i trapphuset försetts med inbrottsskydd och vidare har dörren in till föreningens tvättstuga bytts ut till en säkrare ståldörr.

Under året har två av föreningens tre fastighetslån löpt med 3-månaders ränta. Detta har inneburit att föreningen har kunnat nyttja det rådande låga ränteläget och sänka kostnaderna på de långfristiga lånen. Räntekostnader har under 2009 därav varit lägre jämfört tidigare år.

### 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 gett den effekt som önskades då styrelsen påbörjade arbetet med omförhandling av hyrorna under 2007.

#### Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna är oförändrade från föregående år. Lokalhyrorna har sedan tidigare varit indexjusterade enligt avtal och någon indexhöjning har därav ej genomförts.

#### 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 och beskattas därmed efter schablonmässiga regler.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2010 för bostadsrättsinnehavarna. Lokalhyrorna omförhandlades under 2007 och 2008 vilket gett effekt i föreningens ekonomi. Lokalhyror kommer fortsatt att indexjusteras i enlighet med lokalhyresavtal.

Budgeten för 2010 visar på ett resultat på ca 200 tkr, inkluderat planerade reparationer om 300 tkr som kommer att belasta resultatet direkt.

#### Kommentarer till föreningens kostnad för reparationer och underhåll

Under året har reparationer framförallt gjorts avseende:

- Korrigering av ventilation i fastigheten, 26 tkr
- Underhåll av tak, 154 tkr

#### **Flerårsjämförelse**

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	kr	1 645 870	1 553 061	1 464 229	1 451 730	1 379 249
Resultat	kr	399 691	327 594	240 534	172 471	153 140
Kassalikviditet	%	3,71	2,78	1,93	1,28	1,18
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	237 905	199 140	160 375	121 610	-31 530
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	611,0	611,0	611,0	611,0	586,8
Årsavgift per kvm lokalhyra	kr	1 770	1 770	1 347	1 272	1 159
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 932,0	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	580,0
Genomsnittlig skuldränta	%	3,4	4,3	3,9	4,2	5,2
Taxeringsvärde	tkr	36 087	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	399 691
Balanserad förlust	-757 419
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-357 728</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	38 765
att i ny räkning överförs	-396 493
	<hr/>
	<u>-357 728</u>

### 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>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	1 644 120	1 550 661
Övriga intäkter		1 750	2 400
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 645 870</u>	<u>1 553 061</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer och underhåll		-243 709	-154 467
Driftskostnader		-481 926	-456 027
Administrationsomkostnader		-22 495	-48 838
Fastighetsskatt		-63 574	-61 270
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-811 704</u>	<u>-720 602</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-47 980	-47 980
<b>Resultat före finansiella poster</b>		786 186	784 479
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		9 382	41 420
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-391 461	-498 104
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-4 416	-201
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-386 495</u>	<u>-456 885</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		399 691	327 594
<b>Årets vinst</b>		<u>399 691</u>	<u>327 594</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i dispositionen</b>			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, enligt stadgeenlig reservering		-38 765	-38 765
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		360 926	288 829
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>360 926</u>	<u>288 829</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	11 502 897	11 550 877
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>11 502 897</u>	<u>11 550 877</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		63 483	69 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	20 143	22 346
		<u>83 626</u>	<u>92 187</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	5	437 126	427 750
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 017 209</u>	<u>640 475</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 537 961</u>	<u>1 160 412</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>13 040 858</u>	<u>12 711 289</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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		237 905	199 139
		<u>1 544 905</u>	<u>1 506 139</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-757 419	-1 046 247
Årets vinst		399 691	327 594
		<u>-357 728</u>	<u>-718 653</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 187 177</u>	<u>787 486</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 435 963	11 502 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 435 963</u>	<u>11 502 897</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	60 616	47 980
Leverantörsskulder		42 113	68 395
Skatteskulder		63 574	61 270
Övriga kortfristiga skulder		31 733	27 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	219 682	215 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>417 718</u>	<u>420 906</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>13 040 858</u>	<u>12 711 289</u>
<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.

Från och med föregående 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>2009</u>	<u>2008</u>
Hyresintäkter, bostäder	1 184 220	1 184 220
Hyresintäkter, lokaler	459 900	386 778
- Lämnade lokalhyresrabatter		-20 337
<b>Summa</b>	<u>1 644 120</u>	<u>1 550 661</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12 921 608	12 921 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	12 921 608	12 921 608
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 370 731	-1 322 751
Årets avskrivningar	-47 980	-47 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 418 711</u>	<u>-1 370 731</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>11 502 897</u>	<u>11 550 877</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	1 513 000	1 513 000
	<u>19 313 000</u>	<u>19 313 000</u>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	10 939	10 090
Övriga poster	9 204	12 256
<b>Summa</b>	<u>20 143</u>	<u>22 346</u>

**Not 5 Kortfristiga placeringar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
SEB Obligationsfond		
- Anskaffningsvärde	427 750	424 270
- Värdeförändring och kostnader	9 376	3 480
<b>Marknadsvärde</b>	<u>437 126</u>	<u>427 750</u>

**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 2008-12-31</b>	1 124 000	183 000	199 139	-1 046 247	327 594
Balansering av föregående års resultat			-	327 594	-327 594
Reservering till yttre fond			38 766	-38 766	-
Årets resultat					<u>399 691</u>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	1 124 000	183 000	237 905	-757 419	399 691

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden till	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering under 2009	Kortfristig del förfaller inom ett år
Handelsbanken	3,64	2010-12-01	7.161.095	0	0
Handelsbanken	1,49	2010-03-01	2.953.560	32.004	44.640
Handelsbanken	1,61	2010-02-26	1.381.924	15.976	15.976
<b>Totalt</b>			<b>11.496.579</b>	<b>47.980</b>	<b>60.616</b>

Checkräkningskredit om 200.000 kr finns hos banken.

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	28 460	24 139
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137 010	137 010
Övriga poster	54 212	54 238
<b>Summa</b>	<u>219 682</u>	<u>215 387</u>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 860 400	12 860 400
	<u>12 860 400</u>	<u>12 860 400</u>

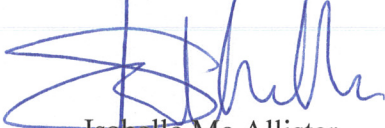
Stockholm den 26 maj 2010



Henrik Christensson  
Styrelseordförande



Emeli Karlsson



Isabelle Mc Allister



Klas Ottosson



Rainer Hartleb



Anders Magnusson



Lars Melin

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2010



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 2009. 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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 redovisningssed 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 26 maj 2010



Sofia Gunnarsson  
Godkänd revisor