

Årsredovisning
för
Brf Timmermannen nr 2

716419-9478

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf Timmermannen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 433 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-23.

Föreningens fastighet, Timmermannen 2 bebyggdes 1958 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004-01-29 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 75 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätter. Dessutom finns 43 p-platser för bil och 5 för motorcykel.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

33 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 103 kvm Total lokalyta: 433 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta Löptid t.o.m.

Installationsteknikerna 433 kvm 2018-03-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-27 bestått av:

Ordinarie	Annika Fahlgren Anna-Maria Landström Valeria Lingran Johan Ahlberg Sune Sellstedt Thommy Werner Karin Berggren	
Suppleanter	Kjell Sjöblom Gun-Britt Karlqvist Jessica Nordin Webering	
Revisorer		
Ordinarie	Jonny Isaksson Henrik Häggman	PricewaterhouseCooper
Suppleant	Gun Agering	
Valberedning	Niclas Webering Pernilla Eriksson	

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB/RB Fastighetsägare AB (vilket förvärvades 30 maj av Riksbyggen).
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av BK Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 398 158 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 755 826 kronor.
Ökningen av den beräknade elkostnaden per kvadratmeter beror huvudsakligen på ökade elpriser under 2017. Planerat underhåll överskrider budgeten p g a dyrare elementbyten och reparation av kungsbalkonger.

Projektet med elementbyten fortsatte och avslutades under 2017. Vi har låtit utföra reparation av en kungsbalkong, vars skador tidigare orsakat vattenskador. I december 2017 amorterade vi 300 000 kr på ett av våra lån samt ändrade fördelningen så att vi nu har en något större andel lån till rörlig ränta. Dessa åtgärder syftar till att minska våra räntekostnader. För att förbättra föreningens likviditet beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 5%, vilket genomfördes från den 1 juli 2017.

På det nya året har vi bytt armaturerna i trapphusen för att minska våra elkostnader. Styrelsen har också lanserat en hemsida för Timmermannen 2, där all viktig information för medlemmarna ska finnas tillgänglig. Vi har även låtit utföra en ny energideklaration, vilken visar en tydlig effekt av våra insatser för att minska energiåtgången. Mätvärdet har sjunkit från 130 KWh/m² till 52 KWh/m².

En extrastämma hölls i samband med höststädningen den 28 oktober för att kunna fastställa de ändringar

av stadgarna som första gången röstades igenom vid den ordinarie stämman 27 april 2017. Ändringarna gjordes för att följa den ändrade lagstiftningen och rörde främst tidsspann för kallelse inför stämma och liknande.

Föreningens vår- och höststämmanden har varit tillfällen då medlemmar aktivt bidrar till skötseln och underhållet av vår fastighet. Avslutningsvis har medlemmarna haft tillfälle att träffas och bidra till grannsämjan på kräftsplanen och adventsglöggen som anordnades av trivselgruppen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4(7) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (2) st andrahandsupplåtelser varav en genomfördes. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 102 (102) medlemmar.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna med 5% gjordes 2017-07-01 och ingen höjning är planerad för 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018= 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 048	3 950	3 951	3 942
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	0	-127	-128
Soliditet (%)	65	65	66	66
Kassalikviditet (%)	127	203	358	253
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	351	351	363	363
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	674	1 499	1 701	1 557
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	564	556	556	556
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 653	5 699	5 699	5 699
Värmekostnad/ kvm totalyta	71	70	57	93
Kapitalkostnad/ kvm totalyta	108	111	114	159

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	63 267 273	12 638 547	1 499 446	-8 640 171	-1 787 574	66 977 522
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			351 570	-351 570		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 177 070	1 177 070		
Balanseras i ny räkning				-1 787 574	1 787 574	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 211 365	-1 211 365
Belopp vid årets utgång	63 267 273	12 638 547	673 946	-9 602 245	-1 211 365	65 766 156

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 602 245
årets förlust	-1 211 365
	-10 813 610

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	351 570
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 025 516
i ny räkning överföres	-10 139 664
	-10 813 610

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 047 593	3 949 800
Övriga rörelseintäkter		10 293	780
Summa rörelseintäkter		4 057 886	3 950 580
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 377 261	-3 832 813
Övriga externa kostnader	5	-140 083	-130 500
Personalkostnader	6	-100 384	-100 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991 824	-991 823
Summa rörelsekostnader		-4 609 552	-5 055 390
Rörelseresultat		-551 666	-1 104 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	1 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 967	-683 961
Summa finansiella poster		-659 699	-682 764
Resultat efter finansiella poster		-1 211 365	-1 787 574
Resultat före skatt		-1 211 365	-1 787 574
Årets resultat		-1 211 365	-1 787 574

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 062 919	101 047 974
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 655	11 424
Summa materiella anläggningstillgångar		100 067 574	101 059 398
Summa anläggningstillgångar		100 067 574	101 059 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 782	10 782
Övriga fordringar	9	700 659	641 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 131	78 966
Summa kortfristiga fordringar		790 572	731 532
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		134 619	680 786
Summa kassa och bank		134 619	680 786
Summa omsättningstillgångar		925 191	1 412 318
SUMMA TILLGÅNGAR		100 992 765	102 471 716

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 905 820	75 905 820
Yttre reparationsfond		673 946	1 499 446
Summa bundet eget kapital		76 579 766	77 405 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 602 245	-8 640 171
Årets resultat		-1 211 365	-1 787 574
Summa fritt eget kapital		-10 813 610	-10 427 745
Summa eget kapital		65 766 156	66 977 521
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 500 000	34 800 000
Summa långfristiga skulder		34 500 000	34 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 635	163 550
Skatteskulder		12 616	1 920
Övriga skulder	12	19 849	15 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	533 509	513 167
Summa kortfristiga skulder		726 609	694 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 992 765	102 471 716

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	72 816	68 760
Hysesintäkter lokaler	364 248	360 012
Hysesintäkter garage och p-platser	172 292	169 930
Årsavgifter bostäder	3 441 972	3 358 008
Kabel-TV / Internet	240	240
Hysesbortfall ./.	-3 975	-4 275
Övriga ersättningar och intäkter	2 160	780
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	0	-2 875
Försäkringsersättningar	8 134	0
	4 057 887	3 950 580

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	398 158	217 596
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 755 826	2 456 992
	2 153 984	2 674 588

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	124 369	117 521
Besiktning / Serviceavtal	2 714	32 979
Yttre skötsel / Snöröjning	85 949	62 278
Fastighetsel	520 172	512 244
Vatten	83 057	73 110
Sophämtning	44 727	45 783
Fastighetsförsäkring	68 522	64 039
Ersättning försäkringsskador	0	-15 887
Självrisk/reparation försäkringsskador	117 411	0
Kabel-TV / Internet	45 831	48 658
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	90 500
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	130 525	127 000
	1 223 277	1 158 225

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	5 787	2 260
Revisionsarvode	28 369	27 946
Förvaltningsarvode	83 886	81 048
Övriga externa tjänster/kostnader	15 655	5 616
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 386	13 631
	140 083	130 501

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	77 101	77 443
Sociala avgifter	23 283	22 811
	100 384	100 254

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	64 529 889	64 529 889
Omklassificeringar, bergvärmeanläggning	3 921 300	3 921 300
Markanläggningar	232 401	232 401
Ingående anskaffningsvärde mark	41 579 000	41 579 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 262 590	110 262 590
Ingående avskrivningar	-9 214 616	-8 229 561
Årets avskrivningar	-985 055	-985 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 199 671	-9 214 616
Utgående redovisat värde	100 062 919	101 047 974
Taxeringsvärden byggnader	58 942 000	58 942 000
Taxeringsvärden mark	58 248 000	58 248 000
	117 190 000	117 190 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 022	349 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 022	349 022
Ingående avskrivningar	-337 598	-330 830
Årets avskrivningar	-6 769	-6 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 367	-337 598
Utgående redovisat värde	4 655	11 424

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	16 277	16 538
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	684 382	625 246
	700 659	641 784

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 522	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 609	78 966
	79 131	78 966

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,76	2023-12-21	5 000 000	5 300 000
Swedbank	1,33	2019-03-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,95	2022-03-11	9 500 000	9 500 000
Swedbank, avslutat	3,26	Löpande		10 000 000
Swedbank	0,648	2018-12-28	10 000 000	
			34 500 000	34 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 500 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	19 439	15 557
Övriga skulder	410	0
	19 849	15 557

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	17 281	17 281
Upplupna räntekostnader	31 470	53 908
Förskottsbetalda hyror och avgifter	332 675	280 184
Upplupna elavgifter	61 774	62 738
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 310	14 057
	533 510	513 168

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Solna

Johan Ahlberg

Anna-Maria Landström

Sune Sellstedt

Valeria Lingran

Annika Fahlgren

Thommy Werner

Karin Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Johnny Isaksson
Auktoriserad revisor

Salomon Bekele
Revisor