

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Timmerhögen**

769606-1212

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerhögen (769606-1212) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-23 hos Bolagsverket. På föregående stämma, 2017-05-22, röstade föreningen för en ändring av stadgarna i enlighet med kommande lagkrav. Då det krävs två stämmobeslut för att ändra stadgarna kommer ytterligare omröstning äga rum på 2018 års stämma.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postbonden 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Timmermansgatan 44 och Höbergsbacken 1. Bostadsrättsföreningen Timmerhögen byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	1893
1	lägenheter, hyresrätt	50
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	139

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-22.

Styrelsen har utgjorts av:

#### 2017-01-01 till 2017-05-22:

Kajsa Lindman	Ordförande
Carl Christian Sigfridsson	Kassör
Nicole Wattis	Ledamot
Adel Dahdal	Ledamot
Elisabeth Fridh	Suppleant

#### Sedan 2017-05-22:

Ludwig Severin	Ordförande
Rebecka Gordan	Kassör
Nicole Wattis	Ledamot
Adel Dahdal	Ledamot
Elisabeth Fridh	Suppleant
Lars-Erik Svärdback	Suppleant (avgick 09/2017)

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ulf Bjarme, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Jeanette Stenberg och Astrid Börjesson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Stambyte i husets bottenplatta.
2017	Ommålning av balkonger.
2015/16	Renovering fönster.
2015	Installation av bredband.
2013	Renovering av takterrasserna, genomföring för fjärrvärmens tätats.

Avgifterna höjdes från och med 2015 med 10%. Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte i husets bottenplatta. Ommålning av balkonger.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 st. Under året har 9 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 62 st.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Aziz Zyad.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 518 000	1 524 286	1 476 134	1 335 995
Resultat efter fin. poster (tkr)	-541 000	-180 506	-1 001 762	-154 496
Soliditet (%)	83,3%	84%	84%	88%



## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 295 260	9 101 479	119 547	-9 479 756	-180 506	25 856 025
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-112 873	112 873		
Balanseras i ny räkning				-180 505	180 506	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-540 581	-540 581
Belopp vid årets utgång	<b>26 295 260</b>	<b>9 101 479</b>	<b>6 674</b>	<b>-9 547 388</b>	<b>-540 581</b>	<b>25 315 444</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 547 388
Årets resultat	-540 581
<b>Totalt</b>	<b>-10 087 969</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	149 832
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-156 506
Balanseras i ny räkning	-10 081 295
<b>Totalt</b>	<b>-10 087 969</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 518 120	1 524 286
Övriga rörelseintäkter	3	23 347	18 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 541 467</b>	<b>1 542 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 586 203	-1 276 452
Övriga externa kostnader	5	-146 187	-74 000
Personalkostnader och arvoden	6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 636	-223 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 012 878</b>	<b>-1 653 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-471 411</b>	<b>-110 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 196	-70 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 170</b>	<b>-70 284</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-540 581</b>	<b>-180 506</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-540 581</b>	<b>-180 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-540 581</b>	<b>-180 506</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	29 540 280	29 741 916
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 540 280	29 741 916
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 540 280	29 741 916
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 098	1 108
Övriga fordringar		16 135	7 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 222	21 870
Summa kortfristiga fordringar		60 455	30 886
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		421 527	873 652
Summa kassa och bank		421 527	873 652
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		481 982	904 538
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 022 262	30 646 454

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 396 739	35 396 739
Fond för yttre underhåll		6 674	119 547
Summa bundet eget kapital		35 403 413	35 516 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 547 388	-9 479 756
Årets resultat		-540 581	-180 506
Summa fritt eget kapital		-10 087 969	-9 660 262
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 315 444</b>	<b>25 856 024</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Balkongfond		124 380	109 800
Summa avsättningar		124 380	109 800
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 143 054	4 268 054
Summa långfristiga skulder		4 143 054	4 268 054
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		125 000	125 000
Leverantörsskulder		82 078	57 494
Övriga skulder		3 300	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 006	227 322
Summa kortfristiga skulder		439 384	412 576
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 022 262</b>	<b>30 646 454</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Tvättstuga	10,0	(10,0)
Terasser	5,0	(5,0)
Inventarier		

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 259 871	1 264 416
Hyror	258 249	259 870
	<b>1 518 120</b>	<b>1 524 286</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift	10 068	8 864
Pantsättningsavgift	5 824	7 978
Övriga rörelseintäkter	7 455	1 828
<b>Summa</b>	<b>23 347</b>	<b>18 670</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	38 577	32 729
Städning	60 337	63 462
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 993	28 446
Trädgårdsskötsel	600	-
Reparationer	9 355	56 507
EI	52 245	52 745
Uppvärmning	375 561	381 886
Vatten	48 506	46 136
Sophämtning	154 619	137 285
Försäkringspremie	46 353	46 367
Fastighetsavgift bostäder	63 120	60 864
Fastighetsskatt lokaler	5 440	5 440
Övriga fastighetskostnader	27 543	114 765
Kabel-tv/Bredband/IT	108 580	108 364
Förvaltningsarvode ekonomi	81 000	79 335
Panter och överlåtelser	3 543	13 278
Övriga externa tjänster	9 893	11 384
	<b>1 100 265</b>	<b>1 239 493</b>
<b>Underhåll</b>		
Installationer	-	5 521
VA/Sanitet	406 438	-
Fönster	-	31 438
Balkonger	79 500	-
	<b>1 586 203</b>	<b>1 276 452</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 586 203</b>	<b>1 276 452</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	133 687	61 000
Revisionarvode	12 500	13 000
<b>Summa</b>	<b>146 187</b>	<b>74 000</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Lön	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 555 143	16 555 143
-Ombyggnad	944 081	944 081
-Mark	14 102 530	14 102 530
	<b>31 601 754</b>	<b>31 601 754</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 859 838	-1 635 964
-Årets avskrivning enligt plan	-201 636	-223 874
	<b>-2 061 474</b>	<b>-1 859 838</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 540 280</b>	<b>29 741 916</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 944 000	19 944 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	<b>49 944 000</b>	<b>49 944 000</b>
Bostäder	49 400 000	49 400 000
Lokaler	544 000	544 000
	<b>49 944 000</b>	<b>49 944 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	154 375	154 375
	154 375	154 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 375	-154 375
	-154 375	-154 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2017	2016
Sparkonto	1 250	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	420 277	879 652
<b>Summa</b>	<b>421 527</b>	<b>873 652</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek		1,57%	1 665 277		1 665 277
Nordea Hypotek		1,57%	1 665 277		1 665 277
Nordea Hypotek		1,57%	937 500	-125 000	1 062 500
			<b>4 268 054</b>	<b>-125 000</b>	<b>4 393 054</b>
Årets amortering			-125 000		-125 000
			<b>4 143 054</b>		<b>4 268 054</b>

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>



## Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

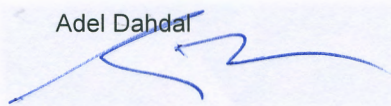
## Underskrifter

Stockholm 2018-04-18

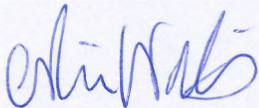
Rebecka Gordan



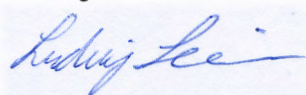
Adel Dahdal



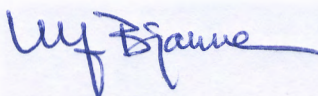
Nicole Wattis



Ludwig Severin



Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-22



Ulf Bjarme  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Timmerhögen,  
org. nr 769606-1212

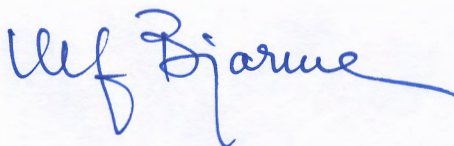
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Timmerhögen för räkenskapsåret 2017:01:01 - 2017:12:31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hörby den 22 april 2018



Ulf Bjarne, revisor