

Årsredovisning 2021

BRF TIMMERHÖGEN

769606-1212

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TIMMERHÖGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerhögen (769606–1212) avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Timmerhögen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Hos Bolagsverket registrerades föreningen 2000-09-18, den ekonomiska planen 2001-12-17 och nuvarande stadgar 2019-02-11.

Föreningen äger fastigheten Postbonden 1 i Stockholms stad omfattande adresserna Timmermansgatan 44 och Högbergsbacken 1. Huset är byggt 1944/45 och marken innehas med äganderätt. Total tempererad area är 2 524 kvm varav lägenhetsytan utgörs av 1 943 kvm. Lägenhetsytan upptas av 48 lägenheter (47 bostadsrätter och 1 hyresrätt) och 4 lokaler fördelade på:

20 lägenheter om 1 rok med dusch/badrum à 25 kvm

23 lägenheter om 2 rok med dusch/badrum à 42–51 kvm

5 lägenheter om 3 rok med dusch/badrum à 64 kvm

4 lokaler om totalt 139 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms stads brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra men inte momentet bostadsrättstillägg.

Under året har styrelsen, suppleanter och valberedning utgjorts av:

<u>2021-01-01 till 2020-06-01</u>		<u>2021-06-01 till 2021-12-31</u>	
Kajsa Lindman	Ordförande	Karl Nielsen	Ordförande
Thomas Eriksson	Kassör	Thomas Eriksson	Kassör
Ludwig Severin	Sekreterare	Lotta Löfgren	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot	Adel Dahdal	Ledamot
Karl Nielsen	Ledamot	Pontus Hildebrand	Suppleant
Moe Eklund	Suppleant	Livia Spada	Suppleant
Madlene Roth	Suppleant		

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Stenberg och Josefina Rönnblom.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening, eller av dem som styrelsen utser. Revisor för verksamhetsåret har varit KPMG med Frida Lundgren som kontaktperson och revisorssuppleant har varit Håkan Nilsson. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten. Antalet medlemmar var vid årets början 67 och vid slutet 67. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nabo och den tekniska av Aziz Zyad.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-01. På stämman deltog 19 personer som representerade 17 röster.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2021	Uppgradering av bredband
2019/20	Åtgärdat vattenskada
2018	Elinstallationer i källare och på vind
2017/18	Stambyte i husets bottenplatta
2017	Ommålning av balkonger
2015/16	Renovering av fönster
2015	Installation av bredband
2013	Renovering av takterrasserna, Genomföring för fjärrvärmen tätas

Inga avgiftshöjningar har skett under året och några avgiftshöjningar planeras ej för 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen:

- Bytt ekonomisk förvaltare
- Bytt internetleverantör och uppgraderat bredbandet till 1000/1000 Mbit/s
- Bytt leverantör av lokalvård
- Arbetat fram en ny underhållsplan för perioden 2022–2071
- Genomfört årligt systematiskt brandskyddsarbete och tätat brandcellerna
- Bytt leverantör för service av hissarna och genomfört storservice av dem
- Tecknat avtal med extern teknisk förvaltare med start 2022-01-01

Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen 2021-12-31 har föreningen satt om sina lån och bundit dem. Likaså har föreningen upptagit nya bundna lån som finansierar förbättringsarbetet under 2022 i enlighet med underhållsplanen. Samtliga lån som föreningen har är därmed bundna till 2025 till en ränta understigande 2,0%. Föreningens hyresrätt utgör en dold tillgång vars värde bedöms stå i paritet med summan av samtliga lån som föreningen tagit.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 534	1 531	1 528	1 527
Resultat efter fin. poster	-183	-43	-245	-237
Soliditet, %	83	84	84	83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	26 295	-	-	26 295
Upplåtelseavgifter	9 101	-	-	9 101
Fond, yttre underhåll	73	-	185	258
Balanserat resultat	-10 637	-43	-185	-10 865
Årets resultat	-43	43	-183	-183
Eget kapital	24 789	0	-183	24 607

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 865
Årets resultat	-183
Totalt	-11 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73
Balanseras i ny räkning	-11 120
	-11 048

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 534	1 531
Rörelseintäkter	3	10	13
Summa rörelseintäkter		1 544	1 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-1 355	-1 240
Övriga externa kostnader		-25	-25
Personalkostnader		-101	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220	-202
Summa rörelsekostnader		-1 701	-1 541
RÖRELSERESULTAT		-157	2
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26	-46
Summa finansiella poster		-26	-46
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183	-43
ÅRETS RESULTAT		-183	-43

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	28 734	28 935
Maskiner och inventarier	8	93	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 827	28 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 827	28 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	18
Övriga fordringar	9	705	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	31
Summa kortfristiga fordringar		769	84
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	0	629
Summa kassa och bank		0	629
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		769	713
SUMMA TILLGÅNGAR		29 597	29 648

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 295	26 295
Upplåtelseavgifter		9 101	9 101
Fond för yttre underhåll		258	73
Summa bundet eget kapital		35 654	35 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 865	-10 637
Årets resultat		-183	-43
Summa fritt eget kapital		-11 048	-10 680
SUMMA EGET KAPITAL		24 607	24 789
Avsättningar			
Avsättningar		0	181
Summa avsättningar		0	181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	4 268
Summa långfristiga skulder		0	4 268
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 268	125
Leverantörsskulder		188	91
Skatteskulder		4	2
Övriga kortfristiga skulder		207	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323	190
Summa kortfristiga skulder		4 990	409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 597	29 648

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Timmerhögen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Bredband	97	97
Hysesintäkter, bostäder	65	64
Hysesintäkter, lokaler	103	103
Årsavgifter, bostäder	1 267	1 265
Övriga intäkter	1	1
Summa	1 534	1 531

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	10	5
Pantförskrivningsavgift	0	2
Överlåtelseavgift	0	6
Summa	10	13

NOT 4, DRIFT OCH FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktning och service	19	36
Bredband	89	101
Elavgifter	22	0
Fastighetsel	51	58
Fastighetsförsäkringar	45	46
Fastighetsskatt	75	73
Fastighetsskötsel	44	0
Fjärrvärme	355	328
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	5
Försäkringsärende/vattenskada	165	202
Förvaltningsarvode	78	97
Grovsopor, tidningar	46	43
Reparationer	103	40
Sophämtning	66	58
Styr.möte/stämma/städdag	0	15
Städning	87	46
Vatten	67	61
Övrigt	44	30
Summa	1 355	1 240

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Datakommunikation	1	1
Revisionsarvoden	24	24
Summa	25	25

NOT 6, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN	2021	2020
Lagstadgade arb giv avg	22	15
Löner till kollektivanst	59	60
Styr.möte/stämma/städdag	20	0
Summa	101	75

NOT 7, BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 602	31 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 602	31 602
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 666	-2 465
Årets avskrivning	-202	-202
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 868	-2 666
Utgående restvärde enligt plan	28 734	28 935
I utgående restvärde ingår mark med	14 103	14 103
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 678	19 678
Taxeringsvärde mark	42 000	42 000
Summa	61 678	61 678

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	154	154
Inköp	112	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266	154
Ingående ackumulerad avskrivning	-154	-154
Avskrivningar	-19	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-173	-154
Utgående restvärde enligt plan	93	0

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkn skatter o avgifter	3	35
Nabo Klientmedelskonto	617	0
Övriga kortfristiga fordringar	85	0
Summa	705	35

NOT 10, KASSA OCH BANK	2021-12-31	2020-12-31
Nabo klientmedelskonto	0	289
Valutakonto	0	340
Summa	0	629

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-04-19	0,53 %	2 134	2 196
Nordea Hypotek	2022-04-20	0,80 %	2 134	2 196
Summa			4 268	4 393
Varav kortfristig del			4 268	125
Varav avser amortering inom 12 månader			125	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 000	18 000
Summa	18 000	18 000

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter balansdagen 2021-12-31 har föreningen satt om sina lån och bundit dem. Likaså har föreningen upptagit nya bundna lån som finansierar förbättringsarbetet under 2022 i enlighet med underhållsplanen. Samtliga lån som föreningen har är därmed bundna till 2025 till en ränta understigande 2,0%. Föreningens hyresrätt utgör en dold tillgång vars värde bedöms stå i paritet med summan av samtliga lån som föreningen tagit.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Karl Nielsen
Ordförande

Adel Dahdal
Styrelseledamot

Lotta Löfgren
Styrelseledamot

Thomas Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor