

Årsredovisning 2022

BRF TIMMERHÖGEN

769606-1212

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TIMMERHÖGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

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) upprättar härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 25-26 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:

2022-01-01 till 2022-06-01

Karl Nielsen	Ordförande
Thomas Eriksson	Kassör
Lotta Löfgren	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot
Livia Spada	Suppleant
Pontus Hildebrand	Suppleant

2022-06-01 till 2022-12-31

Adel Dahdal	Ordförande
Thomas Eriksson	Kassör
Daniel Hammarström	Sekreterare
Lotta Löfgren	Suppleant
Josefina Rönnblom	Suppleant
Livia Spada	Suppleant

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Stenberg (2023-01-01 - 2023-12-31) och Josefina Rönnblom (2022-01-01 - 2022-06-01 och Astrid Börjesson (2022-06-01 - 2022-12-31).

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i  förening eller av de m 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 13 protokollförda styrelsemöten. Antalet medlemmar var vid årets början 67 och vid slutet 67. Både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Nabo. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-01. På stämman deltog 15 personer som representerade 17 röster.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2022	Injustering av fastighetens värme
2022	Byte av undervattenscentral med tryckstegringspump
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
2013	Genomföring för fjärrvärmens tätas

Inga avgiftshöjningar har skett under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen:

- Satt om föreningens lån och bundit dem.
- Upptagit nya lån, och bundit dem, för finansiering av förbättringsarbete under 2022 i enlighet med underhållsplanen.
- Fortsatt det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Genomfört hissbesiktning.
- Genomfört åtgärder enligt underhållsplan för 2022 avseende:
 - Byte av undervattenscentral i syfte att minska uppvärmningskostnaderna.
 - Installation av tryckstegringspump i syfte att förbättra trycket i duscharna.
 - Injustering av fastighetens värmesystem i syfte att minska uppvärmningskostnaderna.
 - Förstudie av tak och taksäkerhet. Förstudien visa att smärre säkerhetsåtgärder behöver vidtas men att huvuddelen av det planerade underhållet för 2023 kan skjutas på framtiden.

- Genomfört utrensning av cyklar från cykelförråden.
- Omarbetat webbplatsen och publicerat den, se timmerhogen.se
- Beställt förstudie kring förutsättningar för föreningen att installera solceller, i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2022-06-01.
- Fattat ett första beslut om ändring av föreningens stadgar vid föreningsstämman 2022-06-01.
- Bytt teknisk förvaltare.

Föreningens samtliga lån är 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. Merparten av lånade medel är vid balansdagen 2022-12-31 insatta på sparkonto med 2,0% ränta dvs sparräntan är högre än låneräntan.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 534	1 534	1 531	1 528
Driftskostnader	1 400	1 481	1 339	1 409
Planerat underhåll	840	0	0	112
Resultat efter fin. poster	-1 004	-183	-43	-245
Soliditet, %	78	83	84	84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	26 295	-	-	26 295
Upplåtelseavgifter	9 101	-	-	9 101
Fond, yttre underhåll	258	-	73	330
Balanserat resultat	-10 865	-183	-73	-11 120
Årets resultat	-183	183	-1 004	-1 004
Eget kapital	24 607	0	-1 004	23 603

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 120
Årets resultat	-1 004
Totalt	-12 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	257
Att från yttre fond i anspråk ta	-330
Balanseras i ny räkning	-12 051
	-12 124

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 534	1 534
Rörelseintäkter	3	1	10
Summa rörelseintäkter		1 535	1 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-1 290	-1 355
Övriga externa kostnader	5	-30	-25
Planerat underhåll	6	-840	0
Personalkostnader	7	-80	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224	-220
Summa rörelsekostnader		-2 463	-1 701
RÖRELSERESULTAT		-929	-157
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78	-26
Summa finansiella poster		-75	-26
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 004	-183
ÅRETS RESULTAT		-1 004	-183

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	28 532	28 734
Maskiner och inventarier	9	71	93
Summa materiella anläggningstillgångar		28 603	28 827
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 603	28 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	16
Övriga fordringar	10	793	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64	48
Summa kortfristiga fordringar		862	769
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 001	0
Summa kassa och bank		1 001	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 862	769
SUMMA TILLGÅNGAR		30 466	29 597

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 397	35 397
Fond för yttre underhåll		330	258
Summa bundet eget kapital		35 727	35 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 120	-10 865
Årets resultat		-1 004	-183
Summa fritt eget kapital		-12 124	-11 048
SUMMA EGET KAPITAL		23 603	24 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 768	0
Summa långfristiga skulder		5 768	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		125	4 268
Leverantörsskulder		459	188
Skatteskulder		7	4
Övriga kortfristiga skulder		225	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279	323
Summa kortfristiga skulder		1 095	4 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 466	29 597

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 1 519 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

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	65	65
Hysesintäkter, lokaler	106	103
Årsavgifter, bostäder	1 264	1 267
Övriga intäkter	98	98
Summa	1 534	1 534

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	1	10
Summa	1	10

NOT 4, DRIFT OCH FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktning och service	40	19
Bredband	40	89
Elavgifter	49	22
Fastighetsel	58	51
Fastighetsförsäkringar	47	45
Fastighetsskatt	78	75
Fastighetsskötsel	40	44
Fjärrvärme	339	355
Försäkringsärende/vattenskada	0	165
Förvaltningsarvode	106	78
Grovsopor, tidningar	47	46
Reparationer	162	103
Sophämtning	79	66
Städning	97	87
Trädgård och blommor	7	0
Vatten	65	67
Övrigt	36	44
Summa	1 290	1 355

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Dataskommunikation	3	1
Revisionsarvodena	27	24
Summa	30	25

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Enligt underhållsplan	706	0
Projektledning underhållsplan	74	
Dörrar och lås/porttelefon	6	
Ventilation	40	
Tak	13	
Summa	840	0

NOT 7, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN	2022	2021
Lagstadgade arb giv avg	14	22
Löner till kollektivanst	45	59
Styr.möte/stämma/städdag	20	20
Summa	80	101

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 602	31 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 602	31 602
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 868	-2 666
Årets avskrivning	-202	-202
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 070	-2 868
Utgående restvärde enligt plan	28 532	28 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 103</i>	<i>14 103</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 548	19 678
Taxeringsvärde mark	60 000	42 000
Summa	85 548	61 678

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	266	154
Inköp	0	112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266	266
Ingående ackumulerad avskrivning	-173	-154
Avskrivningar	-22	-19
Utgående ackumulerad avskrivning	-195	-173
Utgående restvärde enligt plan	71	93

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	359	0
Nabo Klientmedelskonto	367	617
Skattekonto	3	3
Övriga fordringar	65	85
Summa	793	705

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022- 2022-12-31	Skuld 2021- 2021-12-31
Nordea	2025-04-22	1,42 %	2 072	2 134
Nordea Hypotek	2027-04-20	1,90 %	2 072	2 134
Nordea Hypotek	2025-03-18	1,38 %	1 750	
Summa			5 893	4 268
Varav kortfristig del			125	4268

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000	18 000
Summa	18 000	18 000

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr o m 2023-01-01 har medlemsavgiften höjts med 15%, bredbandsavgiften sänkts till 70:-/månaden och avsättningen till balkongfonden lämnats opåverkad. Sedan balansdagen har föreningen:

- Utarbetat nya stadgar för föreningen som uppfyller lagkraven gällande från 2023-01-01.
- Uppgraderat sophantering i enlighet med nya bestämmelser för Stockholms stad gällande från 2023-01-01.
- Uppdaterat underhållsplanen.
- Genomfört förstudie kring möjligheten att säkra ned fastigheten. Förstudien visar att fastigheten kan säkras ned från 100 till 63 A vilket innebär en kostnadsbesparing. Nedsäkring genomförd 2023-03-20.
- Genomfört stamspolning.
- Genomfört fönstermålning i enlighet med tidigare reklamerat uppdrag.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Adel Dahdal
Ordförande

Thomas Eriksson
Kassör

Daniel Hammarström
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 12:41

SENT BY OWNER:

Sara Özbay · 15.05.2023 17:18

DOCUMENT ID:

rJg1HTTJH3

ENVELOPE ID:

B1yrTTJrh-rJg1HTTJH3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Timmerhögen.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Adel George Dahdal adeldahdal@me.com	Signed Authenticated	15.05.2023 18:34 15.05.2023 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/08) IP: 212.100.109.115
2. THOMAS ERIKSSON thomas.eriksson@realisator.se	Signed Authenticated	15.05.2023 18:41 15.05.2023 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/06) IP: 95.205.142.190
3. DANIEL HAMMARSTRÖM daniel.hammarstroem@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 20:12 15.05.2023 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/18) IP: 217.213.82.249
4. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2023 12:41 16.05.2023 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed