

Styrelsen för Brf Timmermannen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

GK
KIS
Z
KS
AR

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-21 bestått av:

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

Styrelsen har under året haft 12 (14) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services 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 217 596 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 456 992 kronor.

Ökningen av den beräknade elkostnaden per kvadratmeter beror huvudsakligen på ökade elpriser under 2016.

Föreningens vår- och höststäddagar har också 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 kräftskivan och adventsglöggen som anordnades av trivselgruppen.

Under året har OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, genomförts. Projektet med elementbyten fortsatte 51 element byttes i april 2016. Detta fortsätter även under 2017.

Under året har båda hissarna renoverats. Utöver planerat underhåll har vi haft läckage från vissa kungsbalkonger liksom problem med våra pumpgropar i källaren som orsakat översvämningar. Detta har orsakat extra kostnader som påverkat resultatet negativt. Stamspolning genomfördes i mars av alla lägenheter som inte hade akutspolats under året innan. Nya armaturer har installerats i Intabs kontor och källarlokalerna. Båda tvättstugorna har fått varsin ny tvättmaskin. En laddstation för elrullstol har

KS GK LS
SS ZF
AF

installerats av kommunen på platsen bredvid tidningsskjulet.

På våren iordningsställdes trädgården på framsidan. Matjord fylldes på och rabatter grävdes, liksom el för belysning. När häckplantor och andra växter anlände hjälptes styrelsen och andra åt med planteringen. Sådd av gräsfrö gjordes också manuellt av några. Belysningspollare som styrs av solen har installerats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (9) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (2) st andrahandsupplåtelser. 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

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under 2016 och ingen höjning är planerad för 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "GK", "SS", and "KS".

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 950	3 951	3 942	3 970
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-127	-128	-132
Soliditet (%)	65	66	66	65
Kassalikviditet (%)	203	358	253	597
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	351	363	363	363
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 499	1 701	1 557	1 326
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	556	556	556	556
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 699	5 699	5 699	6 034
Värmekostnad/ kvm totalyta	70	57	93	105
Kapitalkostnad/ kvm totalyta	111	114	159	179

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsi nsatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	63 267 273	12 638 547	1 700 871	-8 714 231	-127 364	68 765 096
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			362 784			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-564 209			
Balanseras i ny räkning				74 061	127 364	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 787 574	-1 787 574
Belopp vid årets utgång	63 267 273	12 638 547	1 499 446	-8 640 171	-1 787 574	66 977 522
Resultatdisposition						

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 640 171
årets förlust	-1 787 574
	-10 427 745

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	351 570
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 177 070
i ny räkning överföres	-9 602 245
	-10 427 745

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

gk
ms
sl
2f
AF

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 949 800	3 951 258
Övriga rörelseintäkter		780	1 320
Summa rörelseintäkter		3 950 580	3 952 578
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 832 813	-2 140 379
Övriga externa kostnader	5	-130 500	-138 209
Personalkostnader	6	-100 254	-88 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991 823	-1 015 371
Summa rörelsekostnader		-5 055 390	-3 382 540
Rörelseresultat		-1 104 810	570 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 197	1 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 961	-698 679
Summa finansiella poster		-682 764	-697 402
Resultat efter finansiella poster		-1 787 574	-127 364
Resultat före skatt		-1 787 574	-127 364
Årets resultat		-1 787 574	-127 364

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GK", "KS", "SSC", and "AD".

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

101 047 974

102 033 029

Inventarier, verktyg och installationer

8

11 424

18 192

Summa materiella anläggningstillgångar

101 059 398

102 051 221

Summa anläggningstillgångar

101 059 398

102 051 221

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

10 782

10 607

Övriga fordringar

9

641 784

949 355

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

78 966

74 268

Summa kortfristiga fordringar

731 532

1 034 230

Kassa och bank

Kassa och bank

680 786

1 065 451

Summa kassa och bank

680 786

1 065 451

Summa omsättningstillgångar

1 412 318

2 099 681

SUMMA TILLGÅNGAR

102 471 716

104 150 902

Handwritten signatures and initials: GK, WS, SS, Z/AP.

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 905 820

75 905 820

Yttre reparationsfond

1 499 446

1 700 871

Summa bundet eget kapital

77 405 266

77 606 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 640 171

-8 714 231

Årets resultat

-1 787 574

-127 364

Summa fritt eget kapital

-10 427 745

-8 841 595

Summa eget kapital

66 977 521

68 765 096

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

34 800 000

34 800 000

Summa långfristiga skulder

34 800 000

34 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

163 550

152 582

Skatteskulder

1 920

0

Övriga skulder

12

15 558

13 451

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

513 167

419 773

Summa kortfristiga skulder

694 195

585 806

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 471 716

104 150 902

9K
lus
88e
10/12
10/12
10/12

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 planerligt 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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	68 760	68 760
Hysesintäkter lokaler	360 012	359 700
Hysesintäkter garage och p-platser	169 930	166 800
Årsavgifter bostäder	3 358 008	3 358 008
Kabel-TV / Internet	240	240
Hysesbortfall ./.	-4 275	-2 250
Övriga ersättningar och intäkter	780	1 320
Hysesrabatt hysesintäkter bostäder	-2 875	0
	3 950 580	3 952 578

gk
ls
ss
ws

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	217 596	354 002
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 456 992	752 650
	2 674 588	1 106 652

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	117 521	115 384
Besiktning / Serviceavtal	32 979	34 919
Yttre skötsel / Snöröjning	62 278	95 923
Fastighetsel	512 244	433 383
Vatten	73 110	80 001
Sophämtning	45 783	39 380
Fastighetsförsäkring	64 039	61 470
Ersättning försäkringsskador	-15 887	-26 331
Kabel-TV / Internet	48 658	77 093
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	90 500	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	127 000	122 505
	1 158 225	1 033 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	2 260	10 194
Revisionsarvode	27 946	33 000
Förvaltningsarvode	81 048	77 708
Övriga externa tjänster/kostnader	5 616	11 902
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 631	5 405
	130 501	138 209

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	77 443	70 000
Sociala avgifter	22 811	18 582
	100 254	88 582

gk
ms
ss
[Signature]

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-8 229 561	-7 244 506
Årets avskrivningar	-985 055	-985 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 214 616	-8 229 561
Utgående redovisat värde	101 047 974	102 033 029
Taxeringsvärden byggnader	58 942 000	58 888 000
Taxeringsvärden mark	58 248 000	62 040 000
	117 190 000	120 928 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 022	349 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 022	349 022
Ingående avskrivningar	-330 830	-300 514
Årets avskrivningar	-6 768	-30 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 598	-330 830
Utgående redovisat värde	11 424	18 192

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	16 538	4 728
Skattefordringar	0	462 201
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	625 246	482 426
	641 784	949 355

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 966	74 268
	78 966	74 268

9K
ms
SS
105
AP

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,646	Löpande	5 300 000	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	3,26	Löpande	10 000 000	10 000 000
			34 800 000	34 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 800 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	15 557	13 451
	15 557	13 451

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	55 010
Upplupna sociala avgifter	17 281	17 284
Upplupna räntekostnader	53 908	54 372
Förskottsbetalda hyror och avgifter	280 184	200 775
Upplupna elavgifter	62 738	45 776
Beräknat arvode för revision	30 000	29 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 057	16 627
	513 168	419 774

Not 14 Not för ställda säkerheter

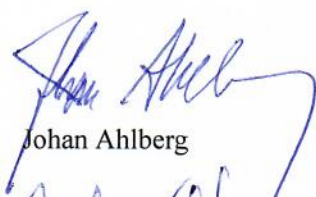
	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

ms GK
88 12
R
A

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med att byta ut radiatorerna i lägenheterna, stam för stam, fortsatte i januari och beräknas fortgå under hela 2017.

Solna 2017-04-05



Johan Ahlberg



Sune Sellstedt



Annika Fahlgren



Karin Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats .

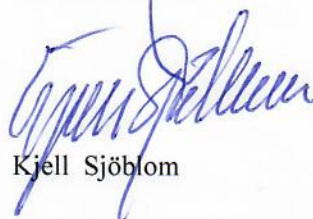
Johnny Isaksson
Auktoriserad revisor



Gun-Britt Rydsbo Karlqvist



Pernilla Eriksson



Kjell Sjöblom

Henrik Häggman
~~Salomon Bekele~~
Revisor