

Årsredovisning

2018

Brf Timmermannen 2

Org nr 716419-9478

Styrelsen för Brf Timmermannen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-01-29.

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	2021-03-31
-------------------------	---------	------------

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F. K. S.", "B. W. J.", and "S. L. E.".

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-25 bestått av:

Ordinarie	Annika Fahlgren Johan Ahlberg Anna-Maria Landström Jessica Nordin Webering Sune Sellstedt Kjell Sjöblom Thommy Werner	
Suppleanter	Sandra Olivera Gun-Britt Karlqvist Johan Flodin	
Revisorer		
Ordinarie	Jonny Isaksson Salomon Bekele	PricewaterhouseCooper
Suppleant	Gun Agering	
Valberedning	Valeria Lingran Karin Berggren	

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.
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 243 416 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 452 446 kronor.

Ökningen av den beräknade elkostnaden per kvadratmeter beror huvudsakligen på ökade elpriser under 2018.

Under 2018 har vi fortsatt med reparation av kungsbalkonger för att förebygga vattenskador.
Snörasskydd har monterats på taket. Vi har under året amorterat 1,5 mkr vilket ligger i vår plan inför det stora projekt med fönsterbyten som planeras till 2021. I februari 2019 har vi lagt om lån så att ett större lån nu får rörlig ränta och ett något mindre får fast ränta. På detta vis minskar vi våra räntekostnader och genom kommande amorteringar kommer lånens storlek att närma sig varandra.

Omgrävning av slutningen på baksidan har skjutits framåt då offerterna varit på en betydligt högre kostnadsnivå än vi hade förväntat oss. Under året har två tvättmaskiner bytts ut, en i vardera tvättstugan. Vi har också måst åtgärda feldragna rör i skyddsrummen. Nya armaturer har monterats i trapphusen för att minska elåtgången. Styrelsen lanserade i början av 2018 en hemsida för Timmermannen 2, med information för medlemmar och mäklare. Vi har även tagit fram information om hur vi hanterar den nya datalagstiftningen GDPR. Radonmätning har påbörjats i början av 2019 och kommer att avslutas i slutet av mars.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Den senaste energideklarationen (januari 2019), visar en fortsatt trend av våra insatser för att minska energiåtgången. Mätvärdet har sjunkit från 52 KWh/m² och år till 47 KWh/m² (tidigare 130 KWh/m²).

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

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (4) 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 skäl som 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 104 (106) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen höjning är planerad för 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019= 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 137	4 048	3 950	3 951
Resultat efter finansiella poster (tkr)	569	-1 211	-1 788	-127
Soliditet (%)	66	65	65	66
Kassalikviditet (%)	137	127	203	358
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	351	351	351	363
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	674	1 499	1 701
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	564	564	556	556
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 407	5 653	5 699	5 699
Värmekostnad/ kvm bostadsyta	75	71	70	57
Kapitalkostnad/ kvm bostadsyta	91	108	111	114

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	673 946	-9 602 245	-1 211 365	65 766 156
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			351 570	-351 570		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 025 516	1 025 516		
Balanseras i ny räkning				-1 211 365	1 211 365	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					569 237	
Belopp vid årets utgång	63 267 273	12 638 547	0	-10 139 664	569 237	66 335 39

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 139 664
årets vinst	569 237
	-9 570 427

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	569 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-10 139 427
	-9 570 427

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

KB 7
30
70
80
90
100

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 137 346	4 047 593
Övriga rörelseintäkter		68 797	10 293
Summa rörelseintäkter		4 206 143	4 057 886
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 902 086	-3 377 261
Övriga externa kostnader	5	-142 430	-140 083
Personalkostnader	6	-100 417	-100 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-989 710	-991 824
Summa rörelsekostnader		-3 134 643	-4 609 552
Rörelseresultat		1 071 500	-551 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 263	-659 967
Summa finansiella poster		-502 263	-659 699
Resultat efter finansiella poster		569 237	-1 211 365
Resultat före skatt		569 237	-1 211 365
Årets resultat		569 237	-1 211 365

KS
SW
AF
2018-12-31
2017-12-31

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	99 077 864	100 062 919
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	4 655
Summa materiella anläggningstillgångar		99 077 864	100 067 574

Summa anläggningstillgångar		99 077 864	100 067 574
------------------------------------	--	-------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 782	10 782
Övriga fordringar	9	720 728	700 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	92 434	79 131
Summa kortfristiga fordringar		823 944	790 572

Kassa och bank

Kassa och bank		130 799	134 619
Summa kassa och bank		130 799	134 619

Summa omsättningstillgångar		954 743	925 191
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		100 032 607	100 992 765
-------------------------	--	--------------------	--------------------

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 905 820

75 905 820

Yttre reparationsfond

0

673 946

Summa bundet eget kapital

75 905 820

76 579 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 139 664

-9 602 245

Årets resultat

569 237

-1 211 365

Summa fritt eget kapital

-9 570 427

-10 813 610

Summa eget kapital

66 335 393

65 766 156

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

33 000 000

34 500 000

Summa långfristiga skulder

33 000 000

34 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

146 744

160 635

Skatteskulder

11 840

12 616

Övriga skulder

12

10 641

19 849

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

527 989

533 509

Summa kortfristiga skulder

697 214

726 609

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 032 607

100 992 765

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.

31/12/16
före
led
m
S
m

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	72 816	72 816
Hysesintäkter lokaler	370 404	364 248
Hysesintäkter garage och p-platser	172 700	172 292
Årsavgifter bostäder	3 525 936	3 441 972
Kabel-TV / Internet	240	240
Hyresbortfall ./.	-4 750	-3 975
Övriga ersättningar och intäkter	5 886	2 159
Försäkringsersättningar	62 911	8 134
	4 206 143	4 057 886

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	243 416	398 158
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	452 446	1 755 826
	695 862	2 153 984

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	121 651	124 369
Besiktning / Serviceavtal	10 334	2 714
Yttre skötsel / Snöröjning	96 377	85 949
Fastighetsel	97 792	520 172
Uppvärmning	459 647	0
Vatten	75 655	83 057
Sophämtning	41 633	44 727
Fastighetsförsäkring	68 522	68 522
Självrisk/reparation försäkringsskador	55 566	117 411
Kabel-TV / Internet	46 872	45 831
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	132 175	130 525
	1 206 224	1 223 277

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	7 615	5 787
Revisionsarvode	29 603	28 369
Förvaltningsarvode	88 147	83 886
Övriga externa tjänster/kostnader	8 689	15 655
Trivselkostnader	546	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 830	6 386
	142 430	140 083

Handwritten notes and signatures:
3/4
Ks
AF

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	77 191	77 101
Sociala avgifter	23 226	23 283
	100 417	100 384

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-10 199 671	-9 214 616
Årets avskrivningar	-985 055	-985 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 184 726	-10 199 671
Utgående redovisat värde	99 077 864	100 062 919
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 022	349 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 022	349 022
Ingående avskrivningar	-344 367	-337 598
Årets avskrivningar	-4 655	-6 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 022	-344 367
Utgående redovisat värde	0	4 655

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	16 270	16 277
Avräkningskonto RB Fastighetsägaren AB	704 458	684 382
	720 728	700 659

3A
B
M
n
S
AF

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 593	68 522
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 841	10 609
	92 434	79 131

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,76	2023-12-21	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,33	2019-03-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,950	2022-03-11	9 500 000	9 500 000
Swedbank	1,146	löpande	8 500 000	10 000 000
			33 000 000	34 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 000 000 kronor, baserat på att lånen är amorteringsfria.

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	10 641	19 439
Övriga skulder	0	410
	10 641	19 849

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	17 281	17 281
Upplupna räntekostnader	30 718	31 470
Förskottsbetalda hyror och avgifter	323 991	332 675
Upplupna uppvärmningskostnader	70 998	0
Upplupna elavgifter	0	61 774
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 310
	527 988	533 510

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "3A", "me", "Ske", and "MF".

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

Solna 2019-02-25



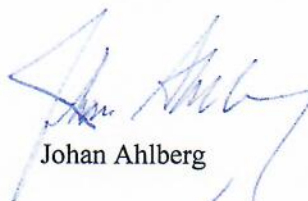
Annika Fahlgren
Ordförande



Jessica Nordin Webering



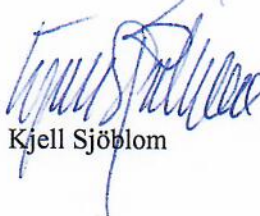
Anna-Maria Landström



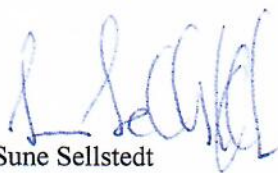
Johan Ahlberg



Thommy Werner

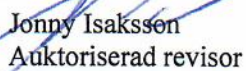


Kjell Sjöblom

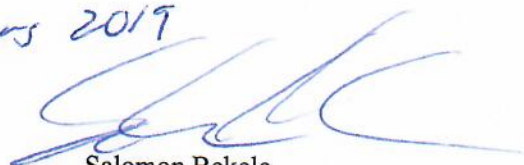


Sune Sellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2019



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor
Price Waterhouse Coopers i Sverige AB



Salomon Bekele
Revisor