

Årsredovisning

för

Brf Timmermannen 34

769603-5778

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Signaturer	12

Styrelsen för Brf Timmermannen 34 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 1998-11-11. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 1999. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2024-02-02.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Toftebrant	ledamot - ordförande	
Per Aldeborg	ledamot	
Andreas Frountzos	ledamot	Avgick under 2023
Kersti Sjöström	ledamot	
Anika Julin	ledamot	
Emilie Lundberg	ledamot	
Bodil Tammisto	suppleant	
Karin Ursing Rask	suppleant	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamoter i förening..

Revisor är Martin Feldtenborn på Baker Tilly Stockholm, och revisorssuppleant är Andreas Dahl .

Styrelsen hade enligt årsstämmans beslut ett årsarvode om 20 tkr att disponera. 8 817 har betalats ut under 2023 inkl sociala avgifter. Enligt beslut som framgår i styrelseprotokoll 2023:7 har resterande mellanskillnad tillfallit föreningen då en del av styrelsen avstått arvode, varav inget finns att disponera per 2023-12-31

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, och den tekniska förvaltningen har handlagts av Alin & Hedenlund samt föreningens styrelse.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden samt därutöver haft ett stort antal informella underhandskontakter i olika frågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023 och en extra årsstämma hölls den 29 november 2023.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Rönnen 10. På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket rymmer 18 bostadslägenheter, samt vind och källare. Fastigheten förvärvades i december 1999 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har en gällande underhållsplan som upprättats 2014, uppdaterats 2021 och sträcker sig till 2033.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023-01-01 och med ytterligare 10% 2023-07-01.

Föreningens säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st.

Utträdande medlemmar under året var 0 st.

Tillträdande medlemmar under året var 0 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det, förutom sedvanligt underhåll, ersatts en gammal tvättmaskin med en ny och Dafo Security AB har installerat ett nytt passersystem samt kameraövervakning i fastighetens entré. Då entrédörrarna ej gick i lås fick Farsta Lås i uppgift att byta elslutbleck och justera kantregel och dörrparti.

För att kompensera för höjda kostnader, pga framförallt det höga ränteläget, beslutade Styrelse att höja årsavgifterna 2023-01-01, 2023-07-01 samt 2024-01-01 med 10% vid respektive tillfälle. Under året har föreningen valt att amortera föreningens lån med 500 000.

Vid årsstämman samt en extrastämma under november månad beslutade också föreningen om nya stadgar som är anpassade till ny lagstiftning för bostadsrättsföreningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 323	1 127	1 104	1 049	1 061
Resultat efter finansiella poster	-227	-30	-779	-44	-443
Soliditet (%)	-2	0	0	6	7
Balansomslutning	11 614	12 323	12 347	12 052	12 099
Årsavgift kr/kvm	542	448	448	427	427
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt kr/kvm	518	448	448	427	427
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	82	83	83	82
Skuldsättning per kvadratmeter kr/kvm *	5 328	5 560	5 472	5 016	5 016
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kr/kvm *	5 588	5 831	5 845	5 358	5 358
Sparande / kvm	32	129	104	71	113
Energikostnad per kvm	166	152	154	129	136
Räntekänslighet	11	13	13	13	13

* Lån kr/kvm är i tidigare år räknat på 2193 kvm, från och med 2022 är det räknat på 2153 kvm.

Upplysning vid förlust

Under året har det, förutom sedvanligt underhåll, ersatts en gammal tvättmaskin med en ny och Dafo Security AB har installerat ett nytt passersystem samt kameraövervakning i fastighetens entré. Då entrédörrarna ej gick i lås fick Farsta Lås i uppgift att byta elslutbleck och justera kantregel och dörrparti.

För att kompensera för höjda kostnader och årets förlust, pga framförallt det höga ränteläget, beslutade Styrelse att höja årsavgifterna 2023-01-01, 2023-07-01 samt 2024-01-01 med 10% vid respektive tillfälle.

Vid årsstämman samt en extrastämma under november månad beslutade också föreningen om nya stadgar som är anpassade till ny lagstiftning för bostadsrättsföreningar

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 000	1 415 575	14 000	-1 606 202	-29 987
Avsättning till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-200 000	200 000	
Överföres i ny räkning				-29 987	29 987
Årets resultat					-226 708
Belopp vid årets utgång	164 000	1 415 575	14 000	-1 636 189	-226 708

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 636 189
årets förlust	-226 708
	-1 862 897
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	200 000
i ny räkning överföres	-2 062 897
	-1 862 897

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 323 068	1 127 254
Övriga rörelseintäkter		3 554	16
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 326 622	1 127 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-947 564	-689 339
Administrationskostnader	4	-182 007	-156 147
Fastighetsskatt/-Avgift		-37 860	-36 604
Personalkostnader	4	-8 000	0
Avskrivningar	5, 6, 7	-126 068	-137 036
Summa rörelsekostnader		-1 301 500	-1 019 126
Rörelseresultat		25 122	108 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 289	1 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 119	-140 072
Summa finansiella poster		-251 830	-138 131
Resultat efter finansiella poster		-226 708	-29 987
Resultat före skatt		-226 708	-29 987
Årets resultat		-226 708	-29 987

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5, 6, 7	10 298 298	10 424 366
Mark	5	761 503	761 503
Summa materiella anläggningstillgångar		11 059 801	11 185 869
Summa anläggningstillgångar		11 059 801	11 185 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		33 858	33 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 832	117 535
Summa kortfristiga fordringar		156 690	151 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		397 308	985 761
Summa kassa och bank		397 308	985 761
Summa omsättningstillgångar		553 998	1 137 154
SUMMA TILLGÅNGAR		11 613 799	12 323 023

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 579 575	1 579 575
Fond för yttre underhåll		14 000	14 000
Summa bundet eget kapital		1 593 575	1 593 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 636 189	-1 606 202
Årets resultat		-226 708	-29 987
Summa fritt eget kapital		-1 862 897	-1 636 189
Summa eget kapital		-269 322	-42 614
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 300 000
Summa långfristiga skulder		0	5 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 471 500	6 671 500
Leverantörsskulder		112 786	120 471
Skatteskulder		37 860	32 119
Övriga skulder		10 554	8 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	250 421	233 105
Summa kortfristiga skulder		11 883 121	7 065 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 613 799	12 323 023

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		25 122	108 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		126 068	137 036
Ränteintäkter		2 289	1 941
Räntekostnader		-254 119	-140 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11	-100 640	107 049
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 297	-31 275
Förändring av leverantörsskulder		-7 685	37 054
Förändring av kortfristiga skulder		25 168	-604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-88 453	112 224
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-500 000	-28 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-28 500
Årets kassaflöde		-588 453	83 724
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		985 761	902 037
Likvida medel vid årets slut		397 308	985 761

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:	<u>Antal år</u>
Byggnader	100 år
Inventarier	33 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år
Förbättringar	10 år

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Befintliga avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

2007 års anskaffning har lagts upp på en tioårig avskrivningsplan.

2010 års anskaffning har lagts upp på en tjuugoårig avskrivningsplan.

2012 års anskaffning har lagts upp på en tioårig avskrivningsplan.

Avskrivning på byggnad, inkl. förbättringar byggnad, görs med 1 %.

Avsättning till yttre fond görs utifrån föreningens underhållsplan i enlighet med stadgarna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Energi per kvm

Sammanlagda kostnaderna för el, värme & vatten under året dividerad med bostadsföreningens totala yta

Skuldsättning per kvm totalyta

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med bostadsföreningens totala yta

Skuldsättning per kvm upplåten brf

Föreningens räntebärande skulder dividerat på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätter

Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Årsavgiften per kvm upplåten bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätter

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat adderat med årets avskrivningar, kostnaden för planerat underhåll dividerad med föreningens totala antalet kvadratmeter

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter (ink värme & vatten för brf medlem)	1 062 980	920 330
Hyror, lokal	190 013	171 409
Fastighetsskatt	9 260	9 260
Förråd	8 975	8 975
Utdeb. Kabel-TV/Bredband	51 840	17 280
	1 323 068	1 127 254

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-42 031	-45 682
Fastighetskötsel	-36 994	-34 996
Snöskottning/sandning	-6 436	-836
U.H. Soprum	-2 369	-31 342
U.H. Trapphus	-130 004	-6 689
U.H Tvättstuga	-45 023	-4 804
U.H. VVS	-18 200	-4 225
U.H. Uppvärmning	-10 311	-8 784
U.H. Hiss	-15 558	-8 666
U.H. Tak / Fasad / Fönster / Balkong	0	-67 339
El	-20 142	-30 067
Fjärrvärme	-299 846	-266 809
Vatten	-37 179	-30 202
Renhållning	-28 321	-25 456
Kabel TV/Bredband	-84 421	-38 383
Fastighetsförsäkring	-46 964	-43 158
El föreg år	0	819
Självrisk	-96 600	0
Bolagsverket	-800	-800
Jourutryckning	-5 390	-5 175
Ersättning BRF-medlem	-14 975	0
U.H. Gård	0	-7 305
Brandskydd	0	-26 263
U.H. Ventilation	0	-3 178
U.H. Källare	-6 000	0
	-947 564	-689 340

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	-103 213	-97 178
Övriga förvaltningskostnader	0	-5 829
Styrelsearvode inkl soc avg	-8 817	-8 817
Revisionsarvode	-38 616	-22 191
Bankavgifter	-3 918	-2 870
Föreningsavgifter	-4 580	-5 126
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-10 287	-1 537
Kostn./intäkt föregående år	-4 483	4 487
Övrig kostnad	-14 095	-8 264
Konsultarvoden	0	-8 822
Telekommunikation	-1 998	0
	-190 007	-156 147

Not 5 Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Ingående avskrivningar	-1 135 789	-1 020 973
Årets avskrivningar	-114 816	-114 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 605	-1 135 789
Utgående redovisat värde	10 230 807	10 345 623
Taxeringsvärden byggnader	29 926 000	29 926 000
Taxeringsvärden mark	85 000 000	85 000 000
	114 926 000	114 926 000
Anskaffningsvärde byggnader	11 481 412	11 481 412
Anskaffningsvärde mark	761 503	761 503
	12 242 915	12 242 915

Not 6 Fjärrvärmeanläggning

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-146 255	-135 003
Årets avskrivningar	-11 252	-11 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 507	-146 255
Utgående redovisat värde	67 493	78 745

Not 7 Förbättringar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	168 076	168 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 076	168 076
Ingående avskrivningar	-168 076	-157 110
Årets avskrivningar	0	-10 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 076	-168 076
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	51 576	46 966
Tele2 AB	21 705	20 268
Elkraft Sverige AB	3 123	5 348
Brandkontoret	1 500	1 500
Dygnet Runt Service	1 884	1 756
Hissen El Mek	2 935	2 821
Alin & Hedenlund	27 485	25 803
Elkraft åter	0	5 556
Energisparkonsult Paul Albertsson	8 044	7 517
Bostadsrätterna ekonomisk förening	4 580	0
	122 832	117 535

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån inklusive räntesats och förfallodatum. Skulder som har förfall under 2023 redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut i årsredovisningen, men lånen förväntas att omförhandlas under 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 536298 4,85% 90 dagar	-2 821 500	-2 821 500
Stadshypotek 144080 4,85% 90 dagar	-2 850 000	-2 850 000
Stadshypotek 366685 1,19% 2024-04-30	-4 000 000	-4 000 000
Stadshypotek 368071 1,19% 2024-04-30	-1 300 000	-1 300 000
Stadshypotek 351381 4,85% 90 dagar	-500 000	-1 000 000
	-11 471 500	-11 971 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el, vatten och fjärrvärme	57 480	42 265
Övriga interimsskulder	346	13 822
Upplupna räntekostnader	34 275	22 846
Förutbetalda avgifter & hyror	133 320	129 172
Revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	15 000	15 000
	250 421	233 105

Not 11 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Kassaflödet för 2023 är negativt med anledning av kostnader för självrisk på 96 600 samt installation av säkerhetskameror i trapphuset på 102 828 SEK. Dessa kostnader är engångskostnader som inte kommer att påverka föreningens framtida kassaflöde.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Toftebrant
Ordförande

Kersti Sjöström

Anika Julin

Emilie Lundberg

Per Aldeborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2024 14:25

SENT BY OWNER:
Emil Olander · 19.04.2024 10:27

DOCUMENT ID:
BytMsjyZC

ENVELOPE ID:
Hkvfiik-A-BytMsjyZC

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf Timmermannen 34 för 20230101-20231231 för signering.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kersti Sjöström kersti.sjostrom@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:01 19.04.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/23) IP: 94.191.136.50
Anika Liz Julin Julin.anika@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:42 19.04.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/30) IP: 31.208.187.99
MATS TOFTEBRANT mats.toftebrant@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 19:09 19.04.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/17) IP: 83.251.0.184
Per Arne Aldeborg per.aldeborg@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 09:15 23.04.2024 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/12/17) IP: 2.248.84.186
Emilie Therese Lundberg emielundberg91@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:27 23.04.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/27) IP: 195.178.178.197
MARTIN FELDTENBORN martin.feldtenborn@bakertilstockholm.se	Signed Authenticated	29.04.2024 14:25 29.04.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/25) IP: 83.191.124.12

* 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