

Årsredovisning

för

Brf Timmermannen 34

769603-5778

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Signaturer	12

Styrelsen för Brf Timmermannen 34 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2018-04-17.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per Aldeborg	ledamot - ordförande
Mikael Ekman	ledamot
Kersti Sjöström	ledamot
Gustav Leijonhufvud	ledamot
Bodil Tammisto	suppleant
Karin Ursing Rask	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande i förening med en ledamot.

Revisor är Martin Feldtenborn på ABC Revision AB, och revisorssuppleant är Bo Lindström.

Styrelsen har enligt årsstämmans beslut ett årsarvode om 20 000 kr att disponera. Sociala avgifter tillkommer.

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 6 st protokollförda sammanträden samt därutöver haft ett stort antal informella underhandskontakter i olika frågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020.

PM

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 Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Företagets säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st.

Utträdande medlemmar under året var 8 st.

Tillträdande medlemmar under året var 7 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med förbättring av värmesystemet i källaren efter tidigare uppkommen vattenskada. Arbetet fortsätter in på 2021 och beräknas vara klart till sommaren.

Lokalhyresgästen har fått ta del av det statliga hyresstödet p.g.a. Covid för kvartal 2 2020, där de fick 50% hyresrabatt, och den rabatten delade föreningen på tillsammans med staten.

Nyckeltal för året:

total bostadsyta:	2053 kvm
Årsavgift kr/kvm:	427
Lån kr/kvm:	5016
räntekänslighet:	13% (1% av räntebärande skulder genom summa årsavgifter)
sparande per kvm: bo- & lokalyta)	7 kr (Årets resultat exkl. större underhållskostnader och avskrivningar genom
energikostnad per kvm	135 kr (Summa kostnader el, uppvärmning och vatten, genom total boyta)

PAg

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 049	1 061	1 055	1 053
Resultat efter finansiella poster	-44	-443	22	2
Soliditet (%)	6	7	10	10
Balansomslutning	12 052	12 099	12 591	12 782
Årsavgift kr/kvm	427	427	427	427
Lån kr/kvm	5 016	5 016	5 016	5 153

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 000	1 415 575	14 000	-340 287	-443 189
Avsättning till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-75 000	75 000	
Överföres i ny räkning				-443 189	443 189
Årets resultat					-43 580
Belopp vid årets utgång	164 000	1 415 575	14 000	-783 476	-43 580

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-783 476
årets förlust	-43 580
	-827 056
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	75 000
Ianspråktagande av yttre fond	-75 000
i ny räkning överföres	-827 056
	-827 056

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PAg

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 048 719	1 060 565
Övriga rörelseintäkter		1 181	11 401
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 049 900	1 071 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-580 952	-1 034 714
Administrationskostnader	4	-179 187	-162 576
Fastighetsskatt/-Avgift		-33 584	-32 646
Avskrivningar	5, 6, 7	-142 876	-142 869
Summa rörelsekostnader		-936 599	-1 372 805
Rörelseresultat		113 301	-300 839
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 881	-142 350
Summa finansiella poster		-156 881	-142 350
Resultat efter finansiella poster		-43 580	-443 189
Resultat före skatt		-43 580	-443 189
Årets resultat		-43 580	-443 189

948

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	10 704 278	10 847 154
Mark	5	761 503	761 503
Summa materiella anläggningstillgångar		11 465 781	11 608 657
Summa anläggningstillgångar		11 465 781	11 608 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 060	66 198
Summa kortfristiga fordringar		95 060	66 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 108	424 521
Summa kassa och bank		491 108	424 521
Summa omsättningstillgångar		586 168	490 719
SUMMA TILLGÅNGAR		12 051 949	12 099 376

PA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 579 575	1 579 575
Uppskrivningsfond		14 000	14 000
Summa bundet eget kapital		1 593 575	1 593 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-783 476	-340 287
Årets resultat		-43 580	-443 189
Summa fritt eget kapital		-827 056	-783 476
Summa eget kapital		766 519	810 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 276	87 470
Skatteskulder		5 803	3 925
Övriga skulder		6 924	9 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	201 427	188 511
Summa kortfristiga skulder		285 430	289 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 051 949	12 099 376

PAJ

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 tjugoårig avskrivningsplan.

2012 års anskaffning har lagts upp på en tioårig avskrivningsplan.

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

Avsättning till yttre fond kommer att återupptas med 75 000 per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	876 504	876 498
Hyror, lokal	145 481	163 632
Fastighetsskatt	6 878	7 860
Förråd	8 975	12 575
Hysesersättning Boverket	10 881	0
	1 048 719	1 060 565

PAg

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-40 309	-40 309
Fastighetsskötsel	-36 110	-34 092
Snöskottning/sandning	0	-5 705
U.H. Soprum	-2 243	-3 268
U.H. Trapphus	-29 887	-27 441
U.H. Tvättstuga	-11 616	-2 944
U.H. VVS	-20 567	-274 677
U.H. Uppvärmning	-9 940	-215 501
U.H. El	0	-2 846
U.H. Hiss	-37 790	-8 002
U.H. Tak / Fasad / Fönster / Balkong	-1 015	-30 862
El	-23 228	-25 235
Fjärrvärme	-234 401	-245 689
Vatten	-25 971	-26 942
Renhållning	-16 017	-22 827
Kabel TV	-16 724	-16 446
Fastighetsförsäkring	-32 694	-31 522
El föreg år	-286	-186
Självrisk	-9 400	-9 100
Bolagsverket	-2 485	0
Jourutryckning	0	-3 235
Energideklaration	-9 281	0
Sotning	-2 313	0
VA-skada	-11 224	0
Ersättning hyresgäst	0	-7 886
U.H. Gård	-7 450	0
	-580 951	-1 034 715

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	-90 312	-88 882
Övriga förvaltningskostnader	-19 854	-12 900
Styrelsearvode inkl soc avg	-23 061	-25 531
Revisionsarvode	-21 081	-20 650
Bankavgifter	-3 387	-2 187
Föreningsavgifter	-5 141	-5 099
Div. miljö radon	-12 292	-2 950
Trycksaker. porto	-7 233	-18 759
Kostn./intäkt föregående år	3 174	14 383
	-179 187	-162 575

PAY

Not 5 Byggnader

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Ingående avskrivningar	-791 341	-676 529
Årets avskrivningar	-114 816	-114 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-906 157	-791 341
Utgående redovisat värde	10 575 255	10 690 071
Taxeringsvärden byggnader	22 786 000	22 786 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	74 786 000	74 786 000
Anskaffningsvärde byggnader	11 481 412	11 481 412
Anskaffningsvärde mark	761 503	761 503
	12 242 915	12 242 915

Not 6 Fjärrvärmeanläggning

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-112 499	-101 250
Årets avskrivningar	-11 252	-11 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 751	-112 499
Utgående redovisat värde	101 249	112 501

Not 7 Förbättringar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	168 076	168 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 076	168 076
Ingående avskrivningar	-123 494	-106 686
Årets avskrivningar	-16 808	-16 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 302	-123 494
Utgående redovisat värde	27 774	44 582

PA

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	58 227	32 694
Com Hem AB	4 187	4 170
Elkraft Sverige AB	2 425	2 568
Dygnet Runt Service	1 718	1 683
Hissen El Mek	2 504	2 505
Alin & Hedenlund	22 640	22 578
Tibhaus	3 359	0
	95 060	66 198

Not 9 Långfristiga konvertibla lån

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 144080 1,49% 2023-12-01	-2 850 000	-2 850 000
Stadshypotek 144081 1,19% 2021-12-01	-2 850 000	-2 850 000
Stadshypotek 897190 1,3% 90 dagar	-4 000 000	-4 000 000
Stadshypotek 899742 1,3% 90 dagar	-1 300 000	-1 300 000
	-11 000 000	-11 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad el, vatten och fjärrvärme	38 895	40 024
Övriga interimsskulder	16 117	0
Upplupna räntekostnader	20 953	19 440
Förutbetalda avgifter & hyror	100 462	100 873
Accontoinbet.hyror	0	3 174
Revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	15 000	15 000
	201 427	188 511

PAg

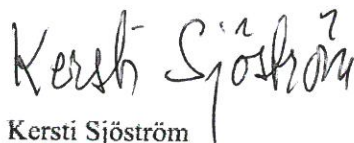
Stockholm 20210503



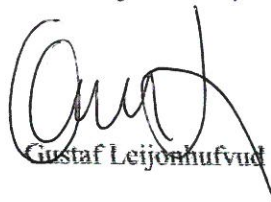
Per Aldeborg
Ordförande



Mikael Ekman



Kersti Sjöström



Gustaf Leijonhufvud

Min revisionsberättelse har lämnats 20210503



Martin Feldeborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timmermannen 34

Org.nr 769603-5778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 34 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 34 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2021



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor