

Årsredovisning
för
Brf Timmermannen 34
769603-5778

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Signaturer	12

Styrelsen för Brf Timmermannen 34 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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
Joakim Sörelind	ledamot
Kersti Sjöström	ledamot
Gustav Leijonhufvud	ledamot
Göran Dahlgren	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 7 st protokollförda sammanträden samt därutöver haft ett stort antal informella underhandskontakter i olika frågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

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 0 st.

Tillträdande medlemmar under året var 0 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny belysning i trapphuset har installerats. Utbyte av spruckna lampor kunde inte göras eftersom de inte längre tillverkas.

Styrelsen har, i samråd med förvaltaren, behandlat ett flertal försäkringsärenden under året, som delvis är kopplade till läckaget i värmesystemet 2018. Bland annat krävdes då ett ingrepp i en lägenhet. Kostnaden för återställande kommer att belasta 2020 års budget.

Under året har problem förekommit med sopsugen. När det blir stopp i röret, på grund av att soporna inte förpackats ordentligt, kostar det föreningen 1000 kronor varje gång!

Radonmätning har utförts under perioden. Inga anmärkningar rapporterades. Däremot framkom ett antal anmärkningar vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

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)	87 kr (Årets resultat exkl. större underhållskostnader och avskrivningar genom
energikostnad per kvm	145 kr (Summa kostnader el, uppvärmning och vatten, genom total boyta)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 061	1 055	1 053	1 026
Resultat efter finansiella poster	-443	22	2	34
Soliditet (%)	7	10	10	10
Balansomslutning	12 099	12 591	12 782	12 819
Årsavgift kr/kvm	427	427	427	427
Lån kr/kvm	5 016	5 016	5 153	5 153

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 000	1 415 575	14 000	-362 131	21 844
Avsättning till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-75 000	75 000	
Överföres i ny räkning				21 844	-21 844
Årets resultat					-433 189
Belopp vid årets utgång	164 000	1 415 575	14 000	-340 287	-433 189

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-340 287
årets förlust	-443 189
	-783 476
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	-75 000
Ianspråkstagande av yttre fond	75 000
i ny räkning överföres	-783 476
	-783 476

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 060 565	1 054 869
Övriga rörelseintäkter		11 401	27
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 071 966	1 054 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 034 714	-567 330
Administrationskostnader	4	-162 576	-167 155
Fastighetsskatt/-Avgift		-32 646	-30 236
Avskrivningar	5, 6, 7	-142 869	-142 872
Summa rörelsekostnader		-1 372 805	-907 593
Rörelseresultat		-300 839	147 303
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 350	-125 459
Summa finansiella poster		-142 350	-125 459
Resultat efter finansiella poster		-443 189	21 844
Resultat före skatt		-443 189	21 844
Årets resultat		-443 189	21 844

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	10 847 154	10 990 023
Mark	5	761 503	761 503
Summa materiella anläggningstillgångar		11 608 657	11 751 526
Summa anläggningstillgångar		11 608 657	11 751 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 198	150 912
Summa kortfristiga fordringar		66 198	150 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		424 521	688 570
Summa kassa och bank		424 521	688 570
Summa omsättningstillgångar		490 719	839 482
SUMMA TILLGÅNGAR		12 099 376	12 591 008

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 579 575	1 579 575
Uppskrivningsfond		14 000	14 000
Summa bundet eget kapital		1 593 575	1 593 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-340 287	-362 131
Årets resultat		-443 189	21 844
Summa fritt eget kapital		-783 476	-340 287
Summa eget kapital		810 099	1 253 288
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		87 470	139 924
Skatteskulder		3 925	1 724
Övriga skulder		9 371	8 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	188 511	187 555
Summa kortfristiga skulder		289 277	337 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 099 376	12 591 008

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

	2019	2018
Årsavgifter	876 498	876 503
Hyor, lokal	163 632	160 000
Fastighetsskatt	7 860	5 790
Förråd	12 575	12 575
	1 060 565	1 054 868

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-40 309	-40 166
Fastighetsskötsel	-34 092	-33 265
Snöskottning/sandning	-5 705	-6 846
U.H. Lokal	0	-23 108
U.H. Soprum	-3 268	-6 711
U.H. Trapphus	-27 441	-18 321
U.H Tvättstuga	-2 944	-4 972
U.H. VVS	-274 677	-35 716
U.H. Uppvärmning, ventilation	-215 501	-6 424
U.H. El	-2 846	-1 797
U.H. Hiss	-8 002	-28 975
U.H. Tak / Fasad / Fönster / Balkong	-30 862	-2 651
El	-25 235	-22 235
Fjärrvärme	-245 689	-211 432
Vatten	-26 942	-23 965
Renhållning	-22 827	-28 604
Kabel TV	-16 446	-16 072
Fastighetsförsäkring	-31 522	-32 380
El föreg år	-186	4
Självrisk	-9 100	-22 750
Bevakning brand/larm	0	-243
Bolagsverket	0	-700
Jourutryckning	-3 235	0
Ersättning medlem	-7 886	0
	-1 034 715	-567 329

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	-88 882	-86 906
Övriga förvaltningskostnader	-12 900	-8 923
Styrelsearvode inkl soc avg	-25 531	-25 078
Revisionsarvode	-20 650	-22 102
Bankavgifter	-2 187	-1 776
Föreningsavgifter	-5 099	-4 906
Div. miljö radon	-2 950	-1 130
Trycksaker. porto	-18 759	-16 334
Kostn./intäkt föregående år	14 383	
	-162 575	-167 155

Not 5 Byggnader

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Ingående avskrivningar	-676 529	-561 715
Årets avskrivningar	-114 812	-114 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791 341	-676 529
Utgående redovisat värde	10 690 071	10 804 883
Taxeringsvärden byggnader	22 786 000	19 417 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	40 000 000
	74 786 000	59 417 000
Anskaffningsvärde byggnader	11 481 412	11 481 412
Anskaffningsvärde mark	761 503	761 503
	12 242 915	12 242 915

Not 6 Fjärrvärmeanläggning

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-101 250	-90 000
Årets avskrivningar	-11 249	-11 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 499	-101 250
Utgående redovisat värde	112 501	123 750

Not 7 Förbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	168 076	168 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 076	168 076
Ingående avskrivningar	-106 686	-89 878
Årets avskrivningar	-16 808	-16 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 494	-106 686
Utgående redovisat värde	44 582	61 390

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	32 694	31 522
Com Hem AB	4 170	4 111
Elkraft Sverige AB	2 568	2 686
Dygnet Runt Service	1 683	1 639
Hissen El Mek	2 505	2 505
Alin & Hedenlund	22 578	22 221
Promentor Kredit	0	6 250
Försäkringsärende VA-skada	0	79 978
	66 198	150 912

Not 9 Långfristiga konvertibla lån

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad el, vatten och fjärrvärme	40 024	20 000
Övriga interimsskulder	0	46 295
Upplupna räntekostnader	19 440	15 104
Förutbetalda avgifter & hyror	100 873	77 982
Accontoinbet.hyror	3 174	3 174
Revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	15 000	15 000
	188 511	187 555

Stockholm 20200428

Per Aldeborg

Per Aldeborg
Ordförande

Kersti Sjöström

Kersti Sjöström

Joakim Sörelind

Joakim Sörelind

Gustaf Leijonhufvud

Gustaf Leijonhufvud

Göran Dahlgren
Göran Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 20200428

Martin Feldeborn

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 revisionssed 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 2019 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 *Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 28 april 2020



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor