

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Timmerhögen
769606-1212

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Bostadsrättsföreningen Timmerhögen

769606-1212

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timmerhögen (769606-1212) avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postbonden 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Timmermansgatan 44 och Högbergsbacken 1. Husen byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
47	lägenheter, bostadsrätt	1 893
1	lägenheter, hyresrätt	50
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	139

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20. På stämman deltog 22 röster, varav fyra via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

2019-01-01 till 2019-05-20

Ludwig Severin	Ordförande
Kajsa Lindman	Kassör
Nicole Wattis	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot
Elisabeth Fridh	Suppleant

Under perioden har Karl Nielsen varit adjungerad till styrelsen.

2019-05-20 till 2019-12-31

Kajsa Lindman	Ordförande
---------------	------------

Bostadsrättsföreningen Timmerhögen

769606-1212

Thomas Eriksson	Kassör
Nicole Wattis	Sekreterare
Adel Dahdal	Ledamot
Ludwig Severin	Ledamot
Karl Nielsen	Ledamot
Moe Eklund	Suppleant
Madlene Roth	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening, eller av dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor fram till årsstämman har varit Ulf Bjarme och revisorsuppleant Håkan Nilsson. Inför årsstämman avsåg sig Ulf Bjarme fortsatt uppdrag och årsstämman delegerade till styrelsen att utse ny revisor. Under hösten utsåg styrelsen KPMG till föreningens revisor med Alexandra Salomonsson som kontaktperson. Håkan Nilsson utsågs vid årsstämman till revisorsuppleant

Valberedningen har utgjorts av Jeanette Stenberg och Josefina Rönnblom.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2019	Åtgärdat vattenskada
2018	Elinstallationer i källar och på vind
2017/18	Stambyte i husets bottenplatta
2017	Ommålning av balkonger
2015/16	Renovering av fönster
2015	Installation av bredband
2013	Renovering av takterrasserna
	Genomföring för fjärrvärmens tätas

Inga avgiftshöjningar har skett under året och några avgiftshöjningar planeras ej för 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret är:

- Hantering av vattenskador i tre lägenheter till följd av stopp i stuprör.
- Energibesiktning genomförd av Stockholm Exergi
- Förnyad Energideklaration
- Installation och driftsättning av digital tvättbokning
- Vindsröjning
- Slutförande av elinstallation på vind och i källare

Bostadsrättsföreningen Timmerhögen

769606-1212

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 st. Under året har 8 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Aziz Zyad.

Ekonomi
Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 528	1 527	1518	1524
Resultat efter fin. poster (tkr)	-245	-237	-541	-181
Soliditet (%)	83,7	83,1	83,3	84,0

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 295 260	9 101 479	-	-10 081 296	-237 302	25 078 141
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			149 832	-149 832		
Inspråktagande av fond för yttre underhåll			-149 832	149 832		
Balanseras i ny räkning				-237 302	237 302	
Årets resultat					-245 497	-245 497
Belopp vid årets utgång	26 295 260	9 101 479	-	-10 318 598	-245 497	24 832 644

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-10 318 598
Årets resultat	-245 497
Totalt	-10 564 095
Avsättning till yttre fond	185 034
Uttag ur yttre fond	-112 500
Balanseras i ny räkning	-10 636 629
Summa	-10 564 095

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 528 015	1 526 745
Övriga rörelseintäkter	3	20 215	23 108
Summa rörelseintäkter		1 548 230	1 549 853
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 419 905	-1 356 208
Övriga externa kostnader	5	-22 896	-81 842
Personalkostnader och arvoden	6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 636	-201 636
Summa rörelsekostnader		-1 723 289	-1 718 538
Rörelseresultat		-175 059	-168 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 611	-68 627
Summa finansiella poster		-70 438	-68 617
Resultat efter finansiella poster		-245 497	-237 302
Resultat före skatt		-245 497	-237 302
Årets resultat		-245 497	-237 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 137 012	29 338 648
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 137 012	29 338 648
Summa anläggningstillgångar		29 137 012	29 338 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 360
Övriga fordringar		27 396	20 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 040	35 885
Summa kortfristiga fordringar		67 436	61 105
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		604 822	778 483
Summa kassa och bank		604 822	778 483
Summa omsättningstillgångar		672 258	839 588
SUMMA TILLGÅNGAR		29 809 270	30 178 236

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 295 260	26 295 260
Upplåtelseavgifter		9 101 479	9 101 479
Fond för yttre underhåll		-	-
Summa bundet eget kapital		35 396 739	35 396 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 318 598	-10 081 296
Årets resultat		-245 497	-237 302
Summa fritt eget kapital		-10 564 095	-10 318 598
Summa eget kapital		24 832 644	25 078 141
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		152 520	138 840
Summa avsättningar		152 520	138 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	4 518 054
Summa långfristiga skulder		-	4 518 054
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		4 518 054	125 000
Leverantörsskulder		106 833	99 831
Övriga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 719	216 870
Summa kortfristiga skulder		4 824 106	443 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 809 270	30 178 236

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Tvättstuga	10,0	(10,0)
Terasser	5,0	(5,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 264 385	1 265 925
Hyror	166 610	163 635
Bredband	97 020	97 185
	-	-
	1 528 015	1 526 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift	5 786	-
Pantsättningsavgift	4 175	455
Övriga rörelseintäkter	10 254	22 653
Summa	20 215	23 108

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	37 590	31 900
Städning	59 259	53 822
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 516	9 289
Reparationer	214 472	47 595
El	71 780	56 090
Uppvärmning	387 295	378 984
Vatten	52 075	50 895
Sophämtning	119 431	161 107
Försäkringspremie	49 819	47 363
Fastighetsavgift bostäder	66 096	64 176
Fastighetsskatt lokaler	4 780	5 440
Övriga fastighetskostnader	24 572	20 566
Kabel-tv/Bredband/IT	97 362	92 981
Förvaltningsarvode ekonomi	84 903	83 305
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelse	7 905	14 586
Övriga externa tjänster	11 550	12 181
	1 307 405	1 136 218
Underhåll		
VA/Sanitet	-	194 990
El	112 500	-
Övrigt	-	25 000
	1 419 905	1 356 208
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 419 905	1 356 208

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	771	560
Konsultarvode	8 125	68 282
Revisionarvode	14 000	13 000
Summa	22 896	81 842

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Lön	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	78 852

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 555 143	16 555 143
-Ombyggnad	944 081	944 081
-Mark	14 102 530	14 102 530
	31 601 754	31 601 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 263 106	-2 061 474
-Årets avskrivning enligt plan	-201 636	-201 632
	-2 464 742	-2 263 106
Redovisat värde vid årets slut	29 137 012	29 338 648
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 678 000	19 944 000
Mark	42 000 000	30 000 000
	61 678 000	49 944 000
Bostäder	61 200 000	49 400 000
Lokaler	478 000	544 000
	61 678 000	49 944 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	154 375	154 375
	<u>154 375</u>	<u>154 375</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 375	-154 375
	<u>-154 375</u>	<u>-154 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto	-	1 250
Avräkningskonto Fastighetsägarna	604 822	777 233
Summa	<u>604 822</u>	<u>778 483</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-04-15	1,57%	1 665 277		1 665 277
Nordea Hypotek	2020-04-15	1,57%	1 665 277		1 665 277
Nordea Hypotek	2020-04-15	1,57%	687 500	-125 000	812 500
Nordea Hypotek	3-månaders	1,19%	500 000		500 000
			<u>4 518 054</u>	<u>-125 000</u>	<u>4 643 054</u>
Kortfristig del			-4 518 054		-125 000
			<u>-</u>		<u>4 518 054</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-

DocuSigned by:
Kajsa Lindman
2B789466CB95421...
Kajsa Lindman

DocuSigned by:
Nicole Wattis
E9D7209679A942F...
Nicole Wattis

DocuSigned by:
Karl Johan Nielsen
85A850DEBF3747D...
Karl Nielsen

DocuSigned by:
Adel Dahdal
C37BFB8263EC425...
Adel Dahdal

DocuSigned by:
Ludwig Eric Severin
132DB9456088442...
Ludwig Severin

DocuSigned by:
Carl Thomas Eriksson
AB0BBD9072B0455...
Thomas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-

DocuSigned by:
Alexandra Salomonsson
B5A1F5862ABF402...
KPMG
Alexandra Salomonsson