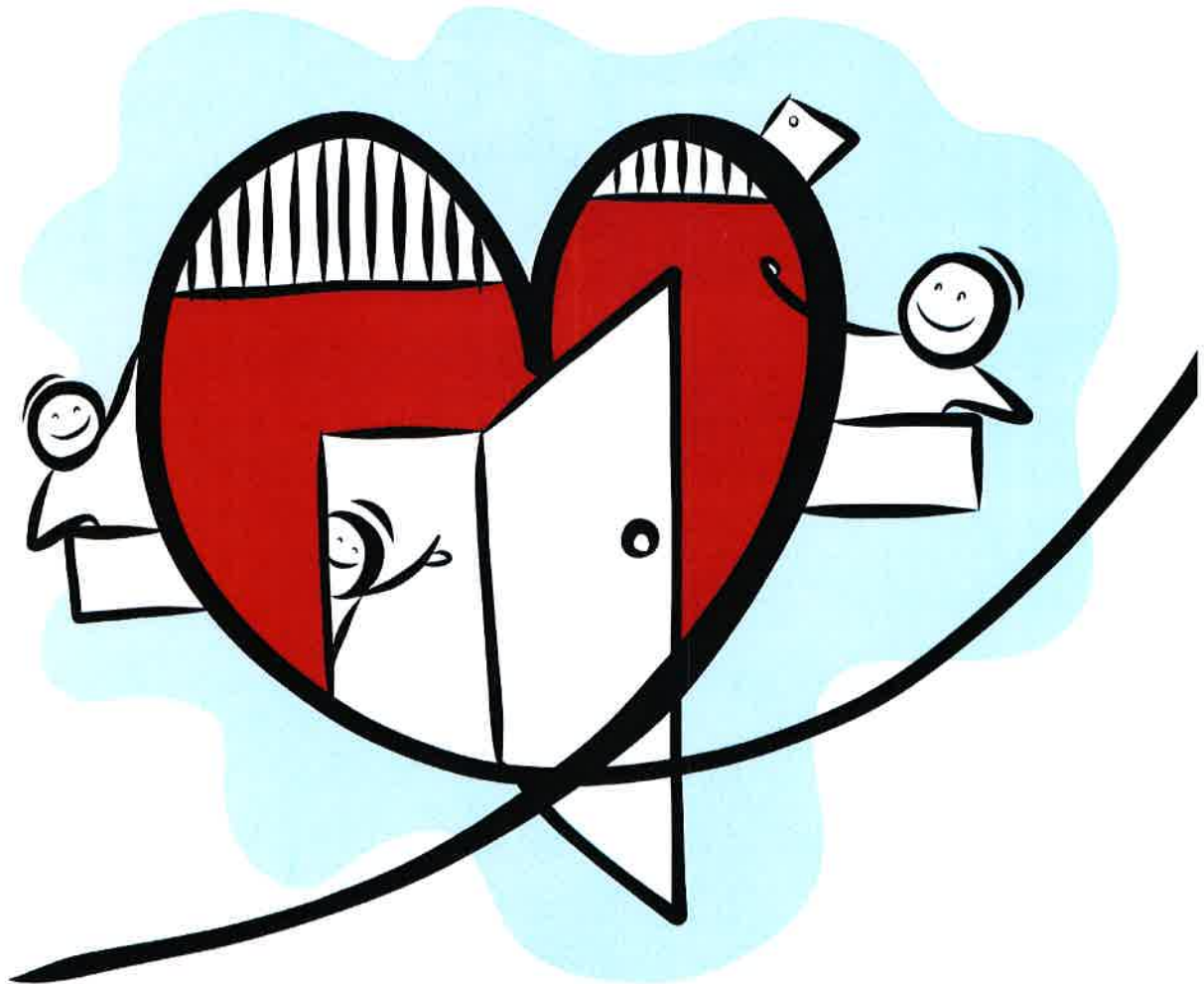


Årsredovisning 2018

BRF Timmermannen 1



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Timmermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Christina Helin
Louise Mannheimer
Eva Borgström
Olof Hedtjärn
Petter Hjertstedt

Ordinarie revisor

Borevision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 180522.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 1 med adresserna Åsögatan 128 - 130 och Östgötagatan 45. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 32 st lägenheter med en total lägenhetsyta om 2 016 kvm. Dessutom finns det 6 st kommersiella lokaler i fastigheten med en total yta om 415 kvm. Lokalerna förvärvades juli 1998.

Byggår:	1904-1906
Byggherre:	O W Carlsson
Arkitekt:	V Bodin och B Almqvist
Antal våningar:	5 våningar med hel källarvåning
Grundläggning:	Undergrund av berg. Grundmurar av natursten
Ytterväggar:	Tegel, ut- och invändigt putsade
Portvalv:	Sandsten
Portar och fönsterbågar:	Trä
Bärande innerväggar:	Tegel, båda sidor putsade
Övriga innerväggar:	Typ kloasong som putsats på båda sidor. Gipsskivor på träreglar
Bjälklag:	Över källarvåning av betong mellan järnbalkar Vindsbjälklag av betong på stål原因. Övriga bjälklag av trä
Yttertak:	Takkonstruktion av trä belagd med målad plåt
Gård:	Gårdsbeläggning av stenläggning
Trapphus:	Tre trapphus, plan och sättsteg belagda med kalksten
Hiss:	Hiss i varje trapphus för tre personer
Fasadsnickerier:	Målad furu. Butiksentréer i ek
Centralvärme:	Fjärrvärme installerades 1981
VVS- och elinstallationer:	Nya ledningar för el- värme, kall- och varmvatten, avlopp samt mekanisk evakuering installerade 1970-7

Vid stadsbyggnadskontorets besiktning 1973 blev fasaden klassad som "av visst intresse" tack vare sandstensdekorationerna. Mot Åsögatan finns två entréer och mot Östgötagatan finns en. Huset har fem våningar. I gatuplanet finns enbart kommersiella lokaler. Vindsvåningsplanet (plan 5) innehåller också lägenheter. Förråd finns i källarplan.

Fastigheten är taxerad till 57 416 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 23 397 000 kr.

Av byggnadens taxeringsvärde belöper 18 800 000 kr på bostäder och 4 597 000 kr på lokaler.
Av markens taxeringsvärde belöper 31 000 000 kr på bostäder och 3 019 000 kr på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har uppdragit åt en extern förvaltare (Storholmen Förvaltning AB) att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Ombyggnationer och större reparationer

- 2008 Byte av lägenhetsfönster har genomförts.
Målning av ej bytta fönster och dörrar mot innergård.
Avstängningsventiler till stammar har installerats.
- 2009 Takterrasser har uppförts till 3 st av föreningens lägenheter.
- 2010 Byte av lägenhetsdörrar till tidsenliga säkerhetsdörrar.
Omputsning och renovering av gårdsmur.
- 2011 Hissmodernisering av samtliga tre hissar. Spolning av stammar.
- 2012 Renovering av tvättstuga med ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp.
Iordningställande av gemensam toalett och dusch i källaren.
- 2013 Lägenheter och lokaler anslutna till fiber och avtal tecknat för samtliga medlemmar via Ownit.
- 2014 Anbudsinbjudan och upphandling av entreprenör för kommande gårdsrenovering genomfördes.
Balkonger uppfördes i anslutning till 3 av föreningens lägenheter.
Radonmätning i 8 lägenheter och 2 lokaler uppmättes.
Elektroniska dörröppnare till samtliga portar installerades.
- 2015 En omfattande renovering av källare samt gården genomfördes under året. Ett nytt bjälklag och höjning av gårdsplan.
- 2016 Byte till nya säkra förråd samt målning och installation av ny armatur i källaren.
- 2017 Installerat ny fjärrvärmecentral.
- 2018 Portar, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Bygge av cykel- och barnvagnsskydd på innergården.
- 2018 OVK och ventilation

Framtida Underhållsplaner

Stambyte planerat år 2020.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Medlemsinformation

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 32 bostadslägenheter har under året 1 överlåtits.

Föreningen hade vid årsskiftet 46 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Årsavgifterna har inte ändrats på över 10 år, så ej heller under 2018. Hyresintäkterna på lokalerna bedöms ligga i nivå med marknadshyran för motsvarande lokaler i närområdet.

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	494 358	536 508
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 916 857	1 894 788
Finansiella intäkter	514	85
Minskning av kortfristiga fordringar	8 299	13 881
	1 925 671	1 908 754
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-1 372 126	-1 632 699
Finansiella kostnader	-101 738	-105 347
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-306 340	-106 340
Minskning av kortfristiga skulder	-86 729	-106 518
	-1 695 526	-1 950 904
Likvida medel vid årets slut	724 503	494 358
Årets förändring av likvida medel	230 145	-42 150

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 916	1 895	1 873	1 819	2 239
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	-135	-230	-82	-69
Soliditet (%)	29	28	28	28	34
Kassalikviditet (%)	188	112	102	225	193
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	516	515	516	505	517
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 845	4 997	5 050	5 275	3 787
Lån/kvm totalyta (kr)	4 018	4 144	4 188	4 374	3 140
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	20	19	20	16	20
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	150	143	146	151	140
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	22	21	18	18
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	42	43	52	51	73

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2016 kvm bostäder och 415 kvm lokaler.

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 071 466	204 613	1 454 936	-1 595 113	-135 039	4 000 863
Upplåtelse av bostadsrätt						0
Avsättning yttre underhållsfond 2018:			150 000	-150 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond 2017:			-277 749	277 749		0
Återföring uppskrivningsfond 2018		-5 000		5 000		0
Disposition av fg års resultat:				-135 039	135 039	0
Årets resultat:					151 691	151 691
Belopp vid årets utgång	4 071 466	199 613	1 327 187	-1 597 403	151 691	4 152 554

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-1 452 403
Årets stadgenlig avsättning till reparationsfond	-150 000
Återföring uppskrivningsfond	5 000
Årets resultat	151 691
	-1 445 712

Behandlas så att

lanspråktagande av yttre fond	-244 327
I ny räkning överföres	-1 201 385
	-1 445 712

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 916 857	1 894 788
Summa rörelseintäkter		1 916 857	1 894 788
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 287 724	-1 538 213
Övriga externa kostnader		-46 482	-56 768
Personalkostnader	4	-37 920	-37 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-291 816	-291 816
Summa rörelsekostnader		-1 663 942	-1 924 565
Rörelseresultat		252 915	-29 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		514	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 738	-105 347
Summa finansiella poster		-101 224	-105 262
Resultat efter finansiella poster		151 691	-135 039
Resultat före skatt		151 691	-135 039
Årets resultat		151 691	-135 039

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 616 857	13 908 673
Summa materiella anläggningstillgångar		13 616 857	13 908 673
Summa anläggningstillgångar		13 616 857	13 908 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 877
Övriga fordringar		30 458	30 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 672	48 134
Summa kortfristiga fordringar		73 130	81 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		724 503	494 358
Summa kassa och bank		724 503	494 358
Summa omsättningstillgångar		797 633	575 788
SUMMA TILLGÅNGAR		14 414 490	14 484 461

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		199 613	204 613
Yttre fond		1 327 187	1 454 936
Summa bundet eget kapital		5 598 266	5 731 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 597 403	-1 595 113
Årets resultat		151 691	-135 039
Summa fritt eget kapital		-1 445 712	-1 730 152
Summa eget kapital		4 152 554	4 000 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 768 450	9 968 450
Summa långfristiga skulder		9 768 450	9 968 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	106 340
Leverantörsskulder		129 439	97 246
Skatteskulder		4 008	26 871
Övriga skulder		37 242	37 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 797	247 169
Summa kortfristiga skulder		493 486	515 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 414 490	14 484 461

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade utnyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,9 %
Markanläggningar	2 %
Inventarier	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Lån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 040 854	1 038 168
Hyror lokaler	862 279	827 925
Övriga intäkter	13 724	28 694
	1 916 857	1 894 787

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Skötselkostnader	167 070	167 909
Reparationer	84 601	146 124
Planerat underhåll	244 326	336 815
Driftkostnader	517 170	505 520
Fastighetsförsäkring	39 864	39 299
Kabeltv/bredband	78 066	81 496
Förvaltningskostnader	37 683	142 811
Fastighetsskatt	118 944	118 240
	1 287 724	1 538 214

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter arvoden	7 920	7 768
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 920	37 768

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 244 362	15 244 362
Mark	1 904 000	1 904 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 148 362	17 148 362
Ingående avskrivningar	-3 239 689	-2 947 873
Årets avskrivningar	-291 816	-291 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 531 505	-3 239 689
Utgående redovisat värde	13 616 857	13 908 673
Taxeringsvärden byggnader	23 397 000	23 397 000
Taxeringsvärden mark	34 019 000	34 019 000
	57 416 000	57 416 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
SEB	1,20	2020-07-28	5 051 300	5 157 640
SEB	0,78	2019-07-28	4 717 150	4 917 150
Kortfristig del			0	-106 340
			9 768 450	9 968 450

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1532 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8,2 mkr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	10 635 000	10 635 000
Varav obelånade	0	0
	10 635 000	10 635 000

Stockholm 2019-

Christina Helin

Eva Borgström

Olof Hedtjärn

Petter Hjertstedt

Louise Mannheimer

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Olena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB