

Brf Timmerhuggaren 1-3

Org.nr: 769609-6002

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3, organisationsnummer 769609-6002, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 2003-05-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-30.

Fakta om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna Timmerhuggaren 1-3. Fastigheterna är grönklassade. Grön är den näst högsta klassen och innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Den sammanlagda markarealen uppgår till 3937 kvm. Byggnaderna innehåller totalt 64 lägenheter varav 4 hyresrätter (ej lokaler) och resterande 60 är bostadsrätter. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara 1946. Lägenheternas totala boyta uppgår till 3016 kvm. I fastigheterna finns 13 garage. Samtliga är disponibla för medlemmarna genom hyra. Besiktning av fastigheterna utfördes 2007-01-29 inför föreningens förvärv, samt under 2009 i samband med upphandling av stambyte och fastighetsrenovering. Vid besiktningen framkom att akuta underhållsbehov fanns vilket till största del åtgärdades under stambyte och fastighetsrenovering som påbörjades år 2010 och avslutades under 2011. I samband med renoveringens färdigställande genomfördes slutbesiktning 2011-04-05 och 2011-04-27.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har frågor kring ekonomi och översyn av avgifter varit särskilt aktuella. Styrelsen vidtog vid sitt tillträde utredning kring Föreningens ekonomiska frågeställningar. I och med budgetmöte under september 2022 togs beslut om att justera avgifterna med 5 %, detta främst p.g.a det ändrade världsläget. Vidare inflationsjusterades avgifterna för garagen. Styrelsen lade vidare om lånen och låste ca 67 % av dessa med löptider till och med 2025. Styrelsen beslutade vidare om en extra amortering utöver den regelbundna amorteringen som sker varje år.

Översyn och uppdatering av underhållsplan gjordes, vidare togs beslut om underhållsåtgärder för räkenskapsåret samt inom ett 5 års-perspektiv, detta utöver den 15-åriga och 50-åriga underhållsplanen. OVK åtgärderna godkändes genom besiktning under slutet av 2022.

Styrelsen har genomfört översyn av samtliga Föreningens avtal och konkurrensutsatt dessa. Arbetet är pågående och kommer fortsätta även nästa räkenskapsår.

Styrelsen genomförde energieffektiviseringsåtgärder under hösten vilket resulterade i en lägre värmeförbrukning, nästa steg i effektiviseringsprojektet är att digitalisera fjärrvärmens genom att övergå från ett utomhusbaserat till ett inomhusbaserat värmekontrollsystem.

Styrelsen företog en fastighetsgenomgång och konstaterade ytor som kan göras tillgängliga för föreningens medlemmar och hyresgäster. Arbetet är pågående och förhoppningen är att kunna erbjuda medlemmarna och hyresgästerna extra källare, gemenskapsytor, fler cykelrum, övernattningslägenhet och ev. träningslokal.

Slutligen genomfördes kontroller av olovliga andrahandsuthyrningar med goda resultat.

Styrelse

Ordförande	Elisabeth Dammyr
Vice Ordförande	Andras Vincze
Ledamot	Hasse Norlander
Ledamot	Colin Berg
Kassör	Kerstin Stremlau
Suppleant	Pontus Lydmark
Suppleant	Frida Nordenlöw

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jannikke Räikkönen sammankallande, och Moa Danielsson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sågverksgatan 94

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	60
2 rok	48	2 257
3 rok	4	333
4 rok	1	110
Summa	60	2 820

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	199
Summa	4	199
Totalt antal bostadslägenheter:		64
Totalyta (m²):		3 016

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	13	13

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av samtliga trapphus	2010
Stambyte samtliga stammar	2011
Installation av två nya tvättstugor	2011
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2012
Tilläggsisolering vind för samtliga fastigheter	2013
Upphandling av hushållsavfallsanläggning	2014
Byte av samtliga fönster från två-glas till tre-glas energifönster	2015
Byte av samtliga entréportar samt övriga portar	2016
Installation av dagvattenhantering bakom Timmerhuggaren 2 och 3	2018
Installation av fibernätverk	2020
Fällning av träd	2020
Styrelseutbildning av Advokat Christian Senyk	2020
Städning av källarlokalerna	2020
Installation av galler framför alla källarfönster	2020
Renovering av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet inför försäljning	2020
Försäljning av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet	2020
Energiedeklaration inkl. Radonmätning	2020
Besiktning av ventilationen av Franske Bukten / OVK	2020
Byte av snöröjningsföretag	2020
OVK-åtgärder efter förra årets besiktning, återställning av fastighetens ventilation till självdragssystem, arbete utfört av Franska Bukten	2021
Renovering av grönområden samt utjämning av mark och anläggning av sten/grus för att förbättra dränering, omplantering av växter	2021
Montering av vattenutkastare i två av husen	2021
Rättsanering i källarutrymmen	2021
Installering av rörelsedetektorer för automatisk belysning i källarutrymmen och tvättstugor	2021
Installation av fiber och internet till lägenheten som föreningen sålde (1202 i port 100) och till styrelserummet	2021
Fällning av träd bakom port 96	2021
Högtryckstvätt samtliga tak	2021
OVK-besiktning utförd och godkänd / Franska Bukten	2022
Planerat underhåll	År
Projektplanering av balkongrenovering	2023
Installation av digital mätutrustning för fjärrvärmearläggning	2023
Stamspolning	2023
Underhållsarbeten på entréportar och portar	2023
Utveckling av allmänna utrymmen (extra källare, barnvagnsrum och gemenskapsytor	2023
Balkongbesiktning av certifierad betongkonsult	2023
Installation av matavfallsanläggning	2023

Medlemsinformation

72 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåts.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
11 medlemmar har upptagits.

60 bostadsrätter

75 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 923	2 893	2 857	2 910
Årsavgifter, tkr	2 362	2 362	2 329	2 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	-387	45	-168
Soliditet, %	59	59	59	58
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	191	213	193	200
Elkostnad/kvm totalyta	35	29	22	25
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	25	34	32
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	838	838	825	825
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 848	11 975	12 103	12 230
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	236	149	149	148

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 360 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 826 311	6 733 270	591 856	-2 746 905	-386 736	50 017 796
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			330 000	-330 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-591 856	591 856		0
Balanseras i ny räkning				-386 736	386 736	0
Årets resultat					-109 296	-109 296
Belopp vid årets utgång	45 826 311	6 733 270	330 000	-2 871 785	-109 296	49 908 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 871 785
Årets resultat	-109 296
Totalt	-2 981 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	330 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-144 074
Balanseras i ny räkning	-3 167 007
Totalt	-2 981 081

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 922 766	2 893 246
Övriga rörelseintäkter	3	1 411	44
Summa Rörelseintäkter		2 924 177	2 893 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 457 814	-1 919 339
Administration och förvaltning	5	-514 601	-538 938
Personalkostnader	6	-111 979	-118 275
Avskrivningar		-282 778	-282 778
Summa Rörelsekostnader		-2 367 172	-2 859 330
RÖRELSERESULTAT		557 005	33 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	960	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 261	-420 696
Summa Finansiella poster		-666 301	-420 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 296	-386 736
RESULTAT FÖRE SKATT		-109 296	-386 736
ÅRETS RESULTAT		-109 296	-386 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	77 917 825	78 184 397
Inventarier, verktyg och installationer	9	652 883	669 089
Summa materiella anläggningstillgångar		78 570 708	78 853 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 570 708	78 853 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 364
Övriga fordringar		1	103 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 919	117 982
Summa kortfristiga fordringar		140 920	224 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 818 956	5 592 210
Summa kassa och bank		5 818 956	5 592 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 959 876	5 816 766
SUMMA TILLGÅNGAR		84 530 584	84 670 252

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		330 000	591 856
Medlemsinsatser		52 559 581	52 559 581
Summa bundet eget kapital		52 889 581	53 151 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 871 785	-2 746 905
Årets resultat		-109 296	-386 736
Summa fritt eget kapital		-2 981 081	-3 133 641
SUMMA EGET KAPITAL		49 908 500	50 017 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 600 000	0
Summa långfristiga skulder		22 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 810 000	33 770 000
Leverantörsskulder		274 426	218 476
Skatteskulder		212 152	206 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		725 506	457 588
Summa kortfristiga skulder		12 022 084	34 652 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 530 584	84 670 252

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättningar

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år
Inventarier	50 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 362 302	2 362 198
Hysesintäkter bostäder	311 308	304 937
Hysesintäkter förråd	480	480
Hysesintäkter garage och p-platser	148 800	126 000
Kabel-TV	99 876	99 630
Totalt nettoomsättning	2 922 766	2 893 245

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	1 411	44
Totalt övriga rörelseintäkter	1 411	44

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	105 991	86 879
Uppvärmning	576 735	640 976
Vatten och avlopp	116 098	75 931
Sophämtning	43 093	47 882
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	33 750	9 250
Fastighetskötsel	3 586	0
Fastighetsstäd	89 123	55 215
Trädgårdsskötsel	7 875	42 472
Snöröjning/sandning	57 571	43 957
TV	34 656	33 668
Fastighetsförsäkring	42 496	40 789
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	107 996	104 156
Reparationer	94 771	83 782
Underhåll	144 074	654 382
Totalt operativ drift och underhåll	1 457 814	1 919 339

Not 5. Administration och förvaltning

	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	8 259	12 275
Arvode ekonomisk förvaltning	94 438	91 078
Extra ekonomisk förvaltning	3 125	1 328
Arvode teknisk förvaltning	110 660	107 561
Revisionsarvode	13 170	12 500
Tele- och datakommunikation	152 837	151 068
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 781	8 771
Konsultarvode	102 447	125 296
Bankkostnader	2 127	5 522
Övriga administrativa kostnader	1 241	2 196
Övriga kostnader	20 516	21 343
Totalt administration och förvaltning	514 601	538 938

Not 6. Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	21 979	28 275
Totalt personalkostnader	111 979	118 275

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta från bank och avräkningskonto	960	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	960	0

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	53 314 356	53 314 356
Anskaffningsvärde mark	27 543 398	27 543 398
Utgående anskaffningsvärden	80 857 754	80 857 754
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 673 357	- 2 406 785
Årets avskrivningar	- 266 572	- 266 572
Utgående avskrivningar	-2 939 929	-2 673 357
Utgående redovisat värde	77 917 825	78 184 397
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 723 000	0
Taxeringsvärde mark	27 368 000	0
	74 091 000	0

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Utgående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 141 308	- 125 102
Årets avskrivningar	- 16 206	- 16 206
Utgående avskrivningar	-157 514	-141 308
Utgående redovisat värde	652 883	669 089

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2025-09-25	3,641 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2025-09-25	3,641 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2024-09-25	3,580 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2023-02-28	2,920 %	3 810 000	4 170 000
Swedbank	2023-02-28	2,920 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 410 000	33 770 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 810 000	-33 770 000
			22 600 000	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 650 000	38 650 000
Summa:	38 650 000	38 650 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Elisabeth Dammyr

Andras Vincze

Hasse Norlander

Colin Berg

Kerstin Stremlau

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur -

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2023 17:11

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 29.05.2023 20:46

DOCUMENT ID:
By5GXOGUH

ENVELOPE ID:
Sk9M7uzI2-By5GXOGUH

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Timmerhuggaren 1-3.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
COLIN BERG colinberg@hotmail.se	Signed Authenticated	29.05.2023 20:52 29.05.2023 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/26) IP: 90.129.215.57
ELISABETH DAMMYR elisabeth.dammyr@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:05 29.05.2023 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/23) IP: 83.186.52.167
HANS NORDLANDER hasse_nordlander@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:17 29.05.2023 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/12) IP: 94.255.243.164
Andras Vincze andras_vincze@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:26 29.05.2023 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/24) IP: 83.216.121.147
KERSTIN STREMLAU kerstin.stremlau@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:43 29.05.2023 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/02) IP: 94.255.240.205
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	30.05.2023 17:11 30.05.2023 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 31.208.8.199

* 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