
KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 9 maj 2016 kl. 19.00

LOKAL Restaurang Chaplin, Vendevägen 85A

DAGORDNING

SIDA

- | | |
|---|--------|
| 1. Stämmans öppnande | |
| 2. Val av stämмоordförande | 23 |
| 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare | 23 |
| 4. Godkännande av röstlängd | |
| 5. Godkännande av dagordning | |
| 6. Val av två personer tillika rösträknare att jämte stämмоordförande justera protokollet | |
| 7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning | |
| 8. Genomgång av styrelsens årsredovisning | 3 - 16 |
| 9. Genomgång av revisorernas berättelse | 17-18 |
| 10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning | 7 - 8 |
| 11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen | 6 |
| 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter | |
| 13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman | 23 |
| 14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter | 23 |
| 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter | 23 |
| 16. Beslut om antal revisorer och suppleanter | 23 |
| 17. Val av revisor/er och suppleanter | |
| 18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen | |
| 19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande | |
| 20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen | |
| 21. Föreningsstämmans avslutande | |

Danderyd i april 2016

Styrelsen

2015, Brf Timmerhuggarens 31:a verksamhetsår.

2015 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2016. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2015 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett underskott på -342kkr mot budget -245kkr och beror till stor del på större underhållsarbeten. I februari bytte vi ut äldre isolering på kattvindarna och i april investerade vi i en ny garageport. Under hösten renoverades och moderniserades den stora hissen i port 20 samt under senare delen bytte vi belysning och armaturer i garage och andra gemensamma utrymmen.

År 2014 smyckade vi källargången med två tavlor målade av vår egen konstnär Ruth Herrlin. Även under detta verksamhetsår har vi gjort utsmyckningar. Vår andra konstnär, Lars Olsson, har på en belyst vägg vid garageutfarten satt upp sitt konstverk "Vattenvägar" som ger oss en historisk påminnelse om hur högt vattenlinjen gick för tusen år sedan.

Under året har vi under ledning av vår trädgårdsmästare Ragnar Skog planterat nya blommor samt tillsammans har vi medlemmar grävt upp buskar och planterat nya växter.

Styrelsen räknar inte med att räntorna kommer att stiga under 2016. På ett av våra två lån har vi bundit räntan på ett år till räntesatsen 0,90%. En eventuell kommande generell räntehöjning kommer inte att drabba föreningens ekonomi särskilt hårt.

Under året har styrelsen påbörjat ett projekt som inom några år innebär byte o/e relining av fastighetens tappvatten- och avloppsstammar. Även fastighetens ventilationssystem behöver moderniseras genom byte av fläktar på tak och i garage. Till att börja med kommer vi att upphandla en konsult som kan hjälpa oss med entreprenad upphandlingen.

Årsavgiften har under många år legat oförändrad på 365kronor/kvm. Styrelsen ser att denna nivå inte längre är hållbar, utan en avgiftsökning kommer bli nödvändig i samband med att stambytes projektet blir mer konkret.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Timmerhuggaren, med organisationsnummer 716418-1302, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20150101 – 20151231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningen

Brf Timmerhuggaren bildades 1984 och består av 74 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7794 m² och fördelar sig enligt följande:

37 st.	5:or ca	117 m ²
18 st.	4:or ca	95 m ²
18 st.	3:or ca	89 m ²
1 st.	2:a ca	78 m ²

Kommersiella ytor uppgår till 918 m². Vid utgången av 2015 var alla kommersiella ytor uthyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Rolf Sjöo
V ordförande och ekonomi	Göran Sundeman
Sekreterare	Ann-Marie Olofsson
Ledamot	Björn Mellfors
Ledamot	Hans Welander
Suppleant	Ragnar Skog
Suppleant	Birgitta de Verdier
Suppleant	Antero Hast

Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guiance, Nova Revision AB och Herman Keussen Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Carina Öfors RC Revision i Stockholm AB och Knut Forvik Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Lars-Gunnar Wallin och Annika Andersson Rohlin att utgöra valberedning.

Förvaltning

Från den 1 januari 2014 anlitar föreningen ekonomisk förvaltning från Canseko AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighetsunderhåll

Under året har följande större underhålls-, investerings- och förbättringsarbeten genomförts:

Isolering av kattvindarna	648
Byte av belysning och armaturer	252
Renovering av hiss i port 20	491
Ny garageport	48
Summa	<u>1439</u>

Finansiering har skett genom att kostnadsföra utförda arbeten direkt i resultaträkningen med 1439.

Under 2016 planeras att genomföra följande större arbeten:

Byte av radiatorventiler	500
Diverse målning i garage o allmänna utrymmen	150
OVK	45
Summa	<u>695</u>

Långsiktigt underhåll

Styrelsen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan. Planens syfte är att underlätta planeringen av hur och när underhållet ska ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.

Underhållsplan och kommentarer framgår av bilaga 1, under tidigare år genomfört underhåll framgår av bilaga 2.

Fastighetsskötsel

Den löpande tillsynen av fastigheten, samt övrig tillsyn har utförts av styrelsen. För fastighetsstädning har Pelleflex AB anlåtats.

Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges.
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Per 31/12 2015 är alla lokaler uthyrda. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna.
Årets underskott på -342 beror på stora underhållsarbeten.
Likviditeten har ökat med 67 f.å 181.
I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-15.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa Försäkring AB. Föreningen har för medlemmarnas räkning tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring i Nordeuropa Försäkring AB

Taxeringsvärde för fastigheten ”Timmerhuggaren 1” taxeringsåret 2015

Fastighetens taxeringsvärde är 121,17mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	70,20mkr
Mark	50,97mkr
Totalt:	121,17mkr

Kommentar till 2016 års Budget

Inkomster och utgifter i 2016 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2015/2016.

I 2016 års budget har årsavgiften kunnat hållas oförändrad och uppgår till 365:-/m² och år.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-15.

Budget 2017-2021

Styrelsen tillämpar en rullande femårsbudget i sitt arbete. Avgörande för om avgifterna kommer att behöva justeras utöver vad som kan vara motiverat av normala kostnadsförändringar är främst ränte- och inflationsutvecklingen samt kommande underhållsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

11 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. För dessa har styrelse, valberedning och föreningens interna revisor ersatts med 222.

Under 2015 har 5 lägenheter sålts eller bytt ägare, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 07	Ingrid och Sören Blomstergren
lgh nr 30	Märta Lekman, intern överlåtelse
lgh nr 57	Simon Tovatt, intern överlåtelse
lgh nr 60	Patrik Ugander
lgh nr 65	Solweig Jansson, intern överlåtelse

Nya stadgar

Under året har nya stadgar antagits. Dessa har anpassats till ny lagstiftning och praxis.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2346
Årets resultat	<u>-342</u>
Summa	2004

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	533
Balanserat resultat	<u>1471</u>
Summa	2004

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång samt årets resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, likviditetsanalys samt noter.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2015	2014	2013	2012	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	2844	2851	2847	2847	2847	2847
Hyrer	1	1514	1500	1475	1385	1353	1325
Övriga Intäkter	2	14	14	18	18	47	81
Intäkter		4372	4365	4340	4250	4247	4253
Kostnader							
Underhållskostnader		1905	895	872	877	760	900
Driftskostnader	3	2132	2126	2117	2102	2215	2353
Underhålls- och Driftskostnader		4037	3021	2989	2979	2975	3253
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	480	415	405	395	385	375
Rörelseresultat		-145	929	946	876	887	625
Finansiella Intäkter		0	3	3	21	33	9
Finansiella Kostnader	5	33	79	110	181	216	180
Finansiella Intäkter och Kostnader		33	76	107	160	183	171
Resultat före skatt		-178	853	839	716	704	454
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	7	164	113	172	173	173	169
Skatter		164	113	172	173	173	169
ÅRETS RESULTAT	8	-342	740	667	543	531	285

BALANSRÄKNING

	NOT	2015	2014	2013	2012	2011	2010
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnad	4	10993	11294	11584	11864	12134	12394
Mark		3648	3648	3648	3648	3648	3648
Bredband		359	539	663	789	913	1038
Anläggningstillgångar		15000	15481	15895	16301	16695	17080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		6	21	5	5	7	10
Skattefordran	9	13	66	8	11	33	34
Förutbetalda kostnader		42	32	41	42	26	26
Kortfristiga fordringar		61	119	54	58	66	70
Kassa Bank och Postgiro	10	2530	2463	2282	2202	2403	2695
Omsättningstillgångar		2591	2582	2336	2260	2469	2765
TILLGÅNGAR		17591	18063	18231	18561	19164	19845
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	11	2820	2455	2090	1850	1610	1370
Bundet Eget Kapital		12265	11900	11535	11295	11055	10815
Fritt Eget Kapital							
Balanserat Resultat	8	2346	1971	1669	1366	1065	1022
Årets resultat		-342	740	667	543	531	285
Fritt Eget Kapital		2004	2711	2336	1909	1596	1307
Långfristiga Skulder	12	2440	2486	3030	4021	5060	6560
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		13	34	308	299	294	164
Skatteskuld	9	68	66	42	35	34	55
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		801	866	980	1002	1125	944
Kortfristiga Skulder		882	966	1330	1336	1453	1163
EGET KAPITAL OCH SKULDER		17591	18063	18231	18561	19164	19845
STÄLLDA SÄKERHETER	13	10279	10279	10279	14079	23529	23529
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2015	2014	2013
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Årets resultat	-342	740	667
Återföring avskrivningar	480	415	405
Återföring av underhållsåtgärder	1 905	895	872
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 043	2 050	1 944
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-25	-429	-2
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	2 018	1 621	1 942
Investeringsverksamhet			
Utförda underhållsåtgärder	-1 905	-895	-872
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-1 905	-895	-872
Finansieringsverksamhet			
Amortering av lån	-46	-544	-991
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	-46	-544	-991
Årets totala likviditetsflöde	67	182	79
Likvida medel vid årets början	2 463	2 281	2 202
Likvida medel vid årets slut	2 530	2 463	2 281

Tilläggsupplysningar

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Från och med 1 januari 2014 har normgivningen trätt i kraft. Föreningen följer regelverket benämnt K2 med avvikelse i form av komponentavskrivning enligt nedan. Regelverket säger bland annat att underhållskostnader/förbättringskostnader kostnadsförs löpande och ger ingen möjlighet att balansera dessa.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, kan ej öka tillgångarnas värde enligt K2 regelverket. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år (ökas med 10'/år upp till 300')
Bredband	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- eller balansräkningarna.

Föreningens fond för inre och yttre underhåll

Från och med 1 januari 2014 föreslås avsättning ske med 365 årligen, vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. I enlighet med de nya stadgarna ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.

NYCKELTAL

Belopp i kronor	NOT	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter/m2 ly		365	365	365	365	365	365
Hyror/m2 ly		194	192	189	178	174	170
Rörelsens intäkter/m2 ly		561	560	557	545	545	546
Rörelsens kostnader/m2 ly		580	441	435	433	431	465
Rörelseresultat/m2 ly		-19	119	121	112	114	80
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	3	4	1
Räntekostnader/m2 ly		4	10	14	23	28	23
Finansiellt netto/m2 ly		-4	-10	-14	-20	-23	-22
Avskrivningar/m2 ly		62	53	52	51	49	48
Underhållskostnader/m2 ly		244	115	112	113	98	115
Driftskostnader/m2 ly	3	274	273	272	270	284	302
Skatter/m2 ly		21	14	22	22	22	22
Fjärrvärme/m2 ly		108	110	110	99	96	119
El/m2 ly		37	29	36	41	40	42
Vatten/m2 ly		11	13	14	17	25	25
Eget kapital/m2 ly		1831	1875	1780	1694	1623	1555
Långfristiga skulder/m2 ly		313	319	389	503	636	829
Kortfristiga skulder/m2 ly		113	124	171	184	199	162
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,4%	2,9%	3,6%	4,5%	3,7%	2,7%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		75%	75%	74%	74%	78%	83%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		67%	31%	31%	31%	27%	32%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		142%	106%	105%	105%	104%	114%
Rörelsemarginal		-3%	21%	22%	21%	21%	15%
Försäljningspris/m2		48518	34804	34550	29913	38856	35499
Sålda/överlåtna lägenheter		2	7	5	4	8	10
Kassalikviditet		2,9	2,7	1,8	1,6	1,6	2,2
Soliditet		81%	81%	76%	71%	66%	61%
Skuldsättningsgrad Ly		0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
Rörelsemarginal	Lägenhetsyta 7794 m2						
Kassalikviditet	Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter						
Skuldsättningsgrad	Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder						
Soliditet	Kortfristiga och långfristiga skulder dividerat med eget kapital						
	Eget kapital i procent av balansomslutning						

RESULTATRÄKNING, KKR	LÅNGTIDSBUDGET					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	2845	2845	2845	2845	2845	2845
Hyror	1505	1520	1525	1535	1540	1550
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	4370	4385	4390	4400	4405	4415
Kostnader						
Underhållskostnader	1262	1146	468	420	472	374
Driftskostnader	2890	2400	2420	2445	2460	2495
Underhålls- och Driftskostnader	4152	3546	2888	2865	2932	2869
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	480	480	480	899	900	900
Rörelseresultat	-262	359	1022	636	573	646
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	3	3	-12	-12	3	3
Finansiella Kostnader	45	60	480	895	870	850
Finansiella Intäkter och Kostnader	42	57	492	907	867	847
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	-304	302	530	-271	-294	-201
Skatter						
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	165	165	165	165	165	165
Skatter	165	165	165	165	165	165
ÅRETS RESULTAT	-469	137	365	-436	-459	-366
Investeringar/Förbättringar	0	0	15000	15000	0	0

Noter till resultat- och balansräkning 2015

Not 1. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för garage och lokaler är i nivå med budget, i stort sett har beläggningsgraden i garaget varit 100% under året.

	Utfall 2015	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
Årsavgifter	2844	2851	2845	2845
Hyra lokaler	899	892	900	895
Hyra garage	615	608	610	610
Summa	4358	4351	4355	4350

Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är främst hänförliga till hyresintäkter för reklamplatser 12(12)

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2015	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
Arvode	222	206	225	225
Administration	91	104	70	65
Förvaltningsarvode	14	25	15	15
Konsultarvode	105	121	100	650
Extern revisor	23	23	25	25
Avg. Till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	89	81	90	90
Fastighetsskötsel	33	30	35	40
Fastighetsstädning	86	83	85	85
Arbetsgivaravgift	22	19	40	45
Snöröjning	22	7	35	40
Sophämtning	104	104	100	100
Uppvärmning Fjärrvärme	760	785	800	860
Uppvärmning El	85	71	105	80
Vatten	82	104	105	105
Fastighet El	180	224	300	320
Kabel - TV	87	66	90	90
Övriga driftskostnader	122	68	40	40
Summa:	2132	2126	2275	2890

Utfallet är under budget och beror på ett bättre utfall, framför allt lägre uppvärmningskostnader, dock ser vi ökande fjärrvärmekostnader.

Not 4. Avskrivningar

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivn enligt plan	Avskrivn. tid		Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
			Urspr.	Kvar		
Fastighet	16002	300	150	37	5009	10993
Bredband	1314	180	10	2	955	359
Summa:	17316	480			5964	11352

Not 5. Finansiella kostnader

Den gynnsamma utvecklingen av räntor under året har också avspeglat sig i att våra räntor väsentligt understiger budget. Styrelsen strävar efter att ha en lämplig mix av bundna och rörliga lån med olika löptider.

Not 6. Inkomstskatt

En dom som avkunnats i Högsta Förvaltningsdomstolen gör att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för inkomstskatt av kapital.

Not 7. Fastighetsskatt och avgift

Fastighetsskatt betalas för den del av fastigheten som inte utgör lägenheter och utgår med 1% av taxeringsvärdet. Skatten uppgår till 71700:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1243:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 91982:-

Not 8. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	1971	740	2711
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för underhåll	-365		-365
Överföring till Balanserat resultat	740	-740	0
Resultat 2015		-342	-342
	<u>2346</u>	<u>-342</u>	<u>2004</u>

Not 9. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 151231	9	
Inbetald preliminärskatt	168	
Fastighetsskatt och avgift	-164	
Mervärdesskatt		36
Källskatt och sociala avgifter		32
Summa	<u>13</u>	<u>68</u>

Not 10. Kassa Bank Postgiro

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar. Vid årsskiftet 2015/2016 var fördelningen

Bank	2311
Postgiro	219
Summa:	2530
Genomsnittlig bankbehållning under året	2274

Not 11. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 365

	Fond för underhåll
Vid årets början	2455
Årets avsättning till fond	365
Summa:	2820

Not 12. Långfristiga skulder

Specifikation av föreningens lån per 20151231:

Långgivare	Ingående skuld per 20150101	Ränta	Amortering	Utgående skuld per 20151231	Omsätts
SHB	1483	1,67%	35	1448	201612
SHB	1003	0,90%	11	992	201612
Summa:	2486		46	2440	

Not 13. Ställda säkerheter

Föreningens ställda säkerheter fördelar sig enligt följande:

Handelsbanken	10279
Summa:	10279

AVSLUTNING

Styrelsen vill till medlemmarna framföra sitt tack för visat förtroende och uttrycker sin förhoppning om ett kommande gott verksamhetsår för vår förening.

Danderyd den 21 mars 2016

Rolf Sjöo
Ordförande

Ann-Marie Olofsson

Hans Welander

Björn Mellfors

Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd 2016

Joakim Guance
Extern revisor

Herman Keussen
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Timmerhuggaren

Org.nr 716418-1302

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Timmerhuggaren för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Timmerhuggaren för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den

2016

Joakim Guiance
Godkänd Revisor, FAR

Herman Keussen
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20151231

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD	
		20	22			KKR	ANM
9814	Tak			Ersätta befintligt yttertak med annat material			
9901	Fasad	X	X	Upprustning av yttre fasad			
501	Stambyte/reilining	X	X	Byte av avloppsstammar/reilining av av stammar	2017-2021	30 000	
1301	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2016		30 Lokaler
1303	Ventilation	X	X	Rengöring av ventilationskanaler	2016		90
1302	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2019		30 Lgh lokaler
1402	VVS	X	X	Byte av radiatorventiler	2015	500	
1404	Tak	X	X	Tätning yttertak inkl isolering	2015	150	
1405	Garage	X	X	Utbyte av entredörr	2015	75	
1407	Hiss		X	Ombyggnation	2017		500
						<u>31 375</u>	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20151231

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	ÅR	KOSTNAD	FINANSIERING		
		20	22			KKR	Fond/ Kassa	Lån	Tillskott
8401	Trapphus och allmänna	X	X	Målning	1984-1985	206	X		
8402	Lägenheter	X	X	Renovering och byte av vitvaror	1984-1985	715	X		
8403	Hissar	X	X	Renovering av väggar, lyse och knappsatser	1984-1985	154	X		
8405	El	X	X	Byte av armaturer	1984-1985	54	X		
8406	VVS	X	X	Byte av VV:s armaturer	1984-1985	246	X		
8407	Soprum	X	X	Nya sopkaruseller	1984-1985	50	X		
8408	Diverse				1984-1985	75	X		
8601	Pannrum			Ny värmepump	1986	1 000	X		
8602	Fasad			Tätning	1986	202	X		
8603	Fönster	X	X	Lagning av fönsterbågar	1986-1989	185	X		
8604	Tvättstuga	X	X	Målning	1986	31	X		
8605	Källargång			Plattsättning	1986	20	X		
8606	Gården			Upprustning	1986-1987	272	X		
8701	Tvättstuga				1987	31	X		
8702	VVS	X	X	Byte av toalettstolar	1987-1991	106	X		
8703	Garage			Koloxidmätare	1987	19	X		
8801	Gården			Ny plantering vid uppfarten	1988	25	X		
8802	Garageport och dörrar till garage			Kortläsare	1988	64	X		
8803	Tvättstuga			Ny torktumlare	1988	29	X		
8804	Kontorslokaler			Målning och uppsnygning	1988	40	X		
8805	Allmänna utrymmen	X	X	Brandskyddsutrustning	1988	34	X		
8901	Föreningens kontor			Uppsnygning	1989	54	X		
8902	VVS	X	X	Avluftare varmvattenstam	1989	16	X		
9001	Fönster	X	X	Besiktning och byte till nya karmar	1990-1993	963			X
9002	Gården			Ny belysning	1990	10	X		
9101	Kontorslokaler			Målning och underhåll	1991	11	X		
9301	Dörrar och portar	X	X	Byte av lås	1993	26	X		
9302	Kontorslokaler			Ombyggnad och upprustning	1993-1994	236	X		
9401	Tvättstuga, bastu			Plattsättning, målning och ny utrustning	1994-1995	218	X		

9501	Garage			Reparation av golv		1995	56	X	
9502	Allmänna utrymmen	X	X	Målning och underhåll		1995	52	X	
9502	Skorsten			Lagning av stege		1995	105	X	
9601	Pannrum			Byte av värmepump		1996	229	X	
9602	Entréer	X	X	Plattsättning av ytterpartier		1996	38	X	
9701	Gård			Asfaltering och iordningställande av gården		1997	939		X
9801	Hiss	X		Nytt ställverk		1996	245	X	
9804	Garage			Reparation av golv		1998-1999	754	X	
9808	Allmänna utrymmen	X	X	Ommålning av våningsplan 0-9	1. Målning av väggar 2. Ny belysning på väggar	1999	339	X	
9809	Entréer	X	X	Upprustning av entréer	1. Nytt innertak 2. Uppsnyggning av yttre dörrparti 3. Nya namn och anslagstavlor 4. Ny belysning på väggar	1999	433	X	
9810	Ventilation	X	X	Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat		1999	125	X	
9816	Belysning			Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering		1999	113	X	
9817	El	X	X	Ombyggnad av el-central		1999	60	X	
9818	Dagvattenledningar,	X	X	Infordring av 5 st invändiga dagvattenledningar		1998	132	X	
9803	Garage			Ny slityta övre och undre plan		2000	932	X	X
	Garage			Målning av tak och väggar		2000	298	X	X
	Garage			Ny belysning		2000	51	X	X
	Garage			Nytt inpasseringssystem		2001	95	X	
9813	VVS	X	X	Rengöring av alla avloppsstammar med högtryck		2001	331	X	
201	Asfaltering			Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats		2002	104	X	
9805	Fjärrvärme			Anslutning till fjärrvärme		2003	394	X	
501	Ventilation	X	X	Rengöring av ventilationskanaler		2004	93	X	
508	Fasad		X	Tätning av fasad mot Vendevägen		2004	99	X	
	Gård			Iordningställande av komposter		2005	62	X	
9801	Hiss		X	Ställverk hiss		2006	372	X	
	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	Källare och tvät Hissar	2006	173	X	
809	Hiss	X	X	Automatisk dörr öppnare för stora hissarna på alla våningsplan		2007	118	X	
	Lokaler och allmänna utrymmen			Målning	Kontor/lokaler Allmänna utrymmen	2007	101	X	
9812	Tvättstuga			Byte till 3 st Miele tvättmaskiner		2008	107	X	
801	Avlopps anslutning			Relining av avloppsanslutning mot Vendevägen		2008	103	X	

802	Kabel tv	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel	2008-2009	769	X
803	Avlopp	X	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök	2008	41	X
804	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2008	70	X
901	Kabel tv	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel	2008-2009	545	X
902	Hissar	X	X	Ombyggnad av hissar	2009-2010	470	X
1001	Stammar	X	X	Byte av stamventiler	2010	91	X
1002	Gården	X	X	Planteringen	2010	58	X
1101	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2011-2012	260	X
1102	Gården	X	X	Underhåll av planteringar och nybyggnad	2011-2012	114	X
1103	Sophantering	X	X	Installation av behållare för sophantering och sopsortering	2011	81	X
1104	Branddörrar	X	X	Underhåll och reparation av befintliga branddörrar	2011	28	X
1201	Gården	X	X	Gård plantering och ombyggnad samt reparation av lekplats	2012	162	X
1201	Lokaler	X	X	Underhåll av uthyrda lokaler	2012	80	X
1201	Fastigheten	X	X	Målning av hissdörrar och nya branddörrar	2012	51	X
1301	Fastigheten	X	X	Montering av nödbelysning i spiraltrapporna	2013	87	X
1302	Lokaler	X	X	Byte av ventiler	2013	43	X
1303	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2013	123	X
1304	Garage	X	X	Inpasseringssystem till garaget	2013	89	X
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32	X
1306	Sophantering	X	X	Iordningställande av uppställningsplats för grovsopscontainer	2013	62	X
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141	X
1402	Fasad		X	Tätning av fasad mot Vendevägen	2014	226	X
1403	Belysning	X	X	Parkeringsplats o Garageuppfart	2014	68	X
1404	Yttertak	X	X	Tätning	2014	50	X
1405	Garage	X	X	Kameraövervakning	2014	51	X
1406	Tvättstugan	X	X	Nya Manglar	2014	38	X
1407	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	2014	30	X
1501	Hiss	X		Ombyggnation/Modernisering	2015	491	X
1502	Vinden	X	X	Isolering Kattvindar	2015	648	X
1503	Allmänna utrymmen	X	X	Byte lampor/Belysning	2015	252	X
1504	Garage	X	X	Byte av garageport	2015	48	X
1505	Garage	X	X	Målning	2015	24	X
1506	Yttertak	X	X	Tätning	2015	98	X
Summa:						17 566	

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2016

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.