

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**DAG** Måndagen den 9 maj 2005 kl. 19.00

**LOKAL** Åkarnas Hus, Vendevägen 90.

### DAGORDNING

### SIDA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Frågan om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning 4
9. Revisorernas berättelse
10. Frågan om fastställande av balans- och resultaträkning 7
11. Beslut om resultatdisposition 6
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvode åt styrelse och revisor 11
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter 18
15. Val av revisorer och suppleanter 18
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Styrelsens förslag till framtida sophertering 19
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Danderyd i april 2005

Styrelsen

**2004, Brf Timmerhuggarens 21:e verksamhetsår.**

Föreningens 21:e verksamhets år var året då vi firade 20 års jubileum, det var också året då SITA skrämde oss med att eventuellt upphöra med hämtning av sopsäckarna.

Föreningen 20:års jubileum firades lördagen den 5 juni. Ett vackert försommar väder god mat, dryck och musik i kombination med ett glatt humör gjorde att hela festen blev mycket uppskattad. Ett stort tack till festkommitten, Rolf, Kerstin, Ulla, Hasse och Åke.

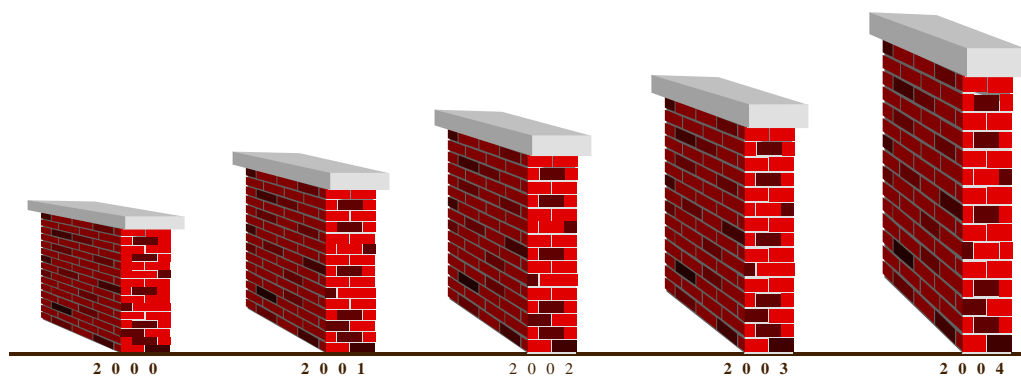
SITA hade vid mätningar av vikten på våra sopsäckar konstaterat att den låg skyhögt över vad som från ett arbetsmiljömässigt perspektiv var tillåtet, och meddelade att all sophämtning av sopsäckar från soprummen kommer att upphöra inom en vecka.

Efter förhandlingar med SITA och en idé från Hasse, minska volymen på säckarna och arbete av Åke har vi tillsvidare kunnat behålla sopnedkassen. Vi får inte glömma medlemmarnas insatser, ej kasta komposterbart och andra tyngre sopor i sopnedkassen.

Fjärrvärme har nu använts i två år och det är lätt att konstatera att beslutet att byta till fjärrvärme har varit rätt. Kostnaderna i jämförelse med oljeuppvärmning är lägre, komfort, bekvämlighet och tillgänglighet är högre. Den varma vintern har gjort att kostnaden under 2004 är lägre än 2002 och 2003.

|             | 2002      | 2003      | 2004      |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Uppvärmning | 679 000:- | 694 000:- | 632 000:- |

Skatter är ett ständigt återkommande diskussionsämne. Varje år kan vi läsa om ”Chockhöjda taxeringsvärden” och att människor måste lämna sin bostäder. Riktigt så illa är det inte för oss, men faktum kvarstår, Inkomstskatt och Fastighetsskatt är våra enskilt absolut största kostnadsposter. 2004 uppgår dessa till 842 000:-, och kommer att stiga ytterligare under 2005 och 2006. För att göra det möjligt att anpassa sig till höjda taxeringsvärden har man beslutat att de höjda värden inte ska slå igenom med full kraft från år 1, utan fördelas över tre år, den sk ”Dämpningsregeln”. Detta gäller bara fastighetsskatten, den inkomstskatt vi betalar, beräknas från första året på hela taxeringsvärdet.



Taxeringsvärdet ligger till grund för följande:

- Beräkning av fastighetsskatten
- Beräkning av inkomstskatt
- Beräkning av förmögenhetsvärdet per lägenhet.

Utvecklingen på räntemarknaderna har förvånat många, Vi har väll aldrig drömt om räntor på under 3%, men det är ett faktum och ser så ut att förbli under ytterligare en tid.

Vi har förhandlat med vår bank och lyckats sänka vår räntor betydligt. Vår räntekostnad har under perioden 1999-2004, minskat från 705 000:- till 340 000:-, minus 52%, givetvis är en viss del av minskningen beroende på amorteringar men den absolut största delen beror på den låga räntenivån.

Under hösten ska vi omförhandla elpriser och det finns all anledning att se fram mot detta med tillförsikt, vattennivåerna har återställts till en mer normalnivå. Vi återkommer under hösten med mer information om detta.

Fr.om 4:e kvartalet har vi en lokal outhyrd på årsbasis innebär detta att vi har uteblivna intäkter på cirka 216 000:-. Styrelsen har under hösten på olika sätt finna ny hyresgäst, detta har inte lyckats. Hyresmarknaden i Stockholm för lokaler uppvisar ett stort utbud, 1 900 000 m<sup>2</sup> finns förnärvarande lediga för uthyrning. Förslag har rests om att bygga om lokalen till bostäder, styrelsen har inte bedömt detta som ett gångbart alternati, eftersom kostnaden för en ombyggnad kommer att bli hög. Vi har istället anlitat en konsult som är oss behjälplig i detta och hoppas på en snar lösning.

Styrelsen

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

## ÅRSREDOVISNING

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

**20040101 – 20041231.**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningen

Brf Timmerhuggaren bildades 1984 och består av 74 lägenheter som alla är upp-låtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7794 m<sup>2</sup> och fördelar sig enligt följande:

|       |         |                    |
|-------|---------|--------------------|
| 37 st | 5:or ca | 117 m <sup>2</sup> |
| 18 st | 4:or ca | 95 m <sup>2</sup>  |
| 18 st | 3:or ca | 89 m <sup>2</sup>  |
| 1 st  | 2:or ca | 78 m <sup>2</sup>  |

Kommersiella ytor uppgår till 918 m<sup>2</sup>. Fr.o.m 20041001 är 216 m<sup>2</sup> ej uthyrt, övriga lokaler är uthyrda till olika företag.

Därutöver finns 106 garageplatser fördelat på två plan.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Ordförande</b>               | Rolf Sjöo          |
| <b>V ordförande och ekonomi</b> | Kjell Högberg      |
| <b>Sekreterare</b>              | Kyu-Whan Song      |
| <b>Teknisk ledamot</b>          | Nils-Åke Thorsson  |
| <b>Ledamot</b>                  | Hans Welander      |
| <b>Suppleant</b>                | Bo Bjöörn          |
| <b>Suppleant</b>                | Kristina Lindegren |

### Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Peter Seleryd, PS Revision & Konsult AB och Folke Berglund Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Beatriz Malmqvist, Beatriz Malmqvist Revisionsbyrå AB och Knut Forvik Brf Timmerhuggaren. Vid ordinarie föreningsstämma valdes L-G Wallin och Monica Forsell att utgöra valberedning.

## Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

## Föreningsfrågor

12 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. För dessa har styrelse, valberedning och föreningens revisor ersatts med 190 500:-.

Under 2004 har 5 lägenheter sålts, och till nya medlemmar har antagits

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| lgh nr 15 | Rolf Strömberg             |
| lgh nr 26 | Dag o Britt-Marie Holmgren |
| lgh nr 30 | Johan von Garrelts         |
| lgh nr 38 | Antero o Jaleh Hast        |
| lgh nr 74 | Birgitta de Verdier        |

## Fastighetsunderhåll

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

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Rengöring av ventilationskanaler | 92 800:-  |
| Tätning av fasad                 | 99 000:-  |
| Summa:                           | 191 800:- |

Under 2005 har inga speciella åtgärder planerats.

## 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 hur finansiering ska ske.

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 Städpoolen anlåtats.

## KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Fr.o.m 4:e kvartalet är en lokal ej uthyrd. I de fall där kontrakten har gått ut har nya kontrakt träffats till en något högre nivå än tidigare. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 11-13.

## Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 69 212 000:-, vilket fördelar sig enligt följande:

|           |              |
|-----------|--------------|
| Fastighet | 38 688 000:- |
| Mark      | 30 524 000:- |
| Totalt:   | 69 212 000:- |

## KOMMENTAR TILL 2004 ÅRS BUDGET

Inkomster och utgifter i 2005 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2004/2005.

I 2005 års budget har årsavgiften höjts med 10:-/m<sup>2</sup>.

För att täcka hyresbortfallet för ej uthyrd lokal tas en extra avgift ut motsvarande 27:60/m<sup>2</sup> och år tills dess att lokalen blir uthyrd.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 11-13.

## BUDGET 2006 – 2010

Styrelsen tillämnar 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 utvecklingen av taxeringsvärdet och därmed, fastighetsskatten och inkomstskatten. I övrigt bedömer styrelsen att det inte kommer att ske någon större förändring av kostnadsläget de närmaste åren.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsmötet stående vinstmedel:

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Balanserat överskott | 498 160:- |
| Årets resultat       | 100 540:- |
| Summa                | 590 700:- |

Överförs till nästa års balansräkning.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |            |             |             |             |             |             |             |
|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <b>NOT</b> | <b>2004</b> | <b>2003</b> | <b>2002</b> | <b>2001</b> | <b>2000</b> | <b>1999</b> |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>   |            |             |             |             |             |             |             |
| <b>Intäkter</b>                           |            |             |             |             |             |             |             |
| Årsavgifter                               | 1          | 3056        | 3062        | 3061        | 3061        | 2772        | 2680        |
| Hyror                                     | 1          | 1144        | 1160        | 1093        | 1085        | 985         | 944         |
| Övriga Intäkter                           |            | 13          | 144         | 12          | 13          | 12          | 12          |
| <b>Intäkter</b>                           |            | <b>4213</b> | 4366        | 4166        | 4159        | 3769        | 3636        |
| <b>Kostnader</b>                          |            |             |             |             |             |             |             |
| Underhållskostnader                       | 2          | 704         | 750         | 662         | 813         | 881         | 349         |
| Driftskostnader                           | 3          | 1877        | 1886        | 1857        | 1885        | 1621        | 1539        |
| <b>Underhålls och Driftskostnader</b>     |            | <b>2581</b> | 2636        | 2519        | 2698        | 2502        | 1888        |
| <b>Avskrivningar</b>                      |            |             |             |             |             |             |             |
| Avskrivningar enligt plan                 | 4          | 250         | 240         | 273         | 242         | 210         | 200         |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |            | <b>1382</b> | 1490        | 1374        | 1219        | 1057        | 1548        |
| <b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b> |            |             |             |             |             |             |             |
| Finansiell Intäkter                       |            | 40          | 52          | 73          | 67          | 74          | 74          |
| Finansiella Kostnader                     | 5          | 340         | 470         | 525         | 562         | 589         | 705         |
| <b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b> |            | <b>300</b>  | 418         | 452         | 495         | 515         | 632         |
| Extra ordinära intäkter                   |            | 0           | 0           | 0           | 0           | 94          | 205         |
| Extra ordinära kostnader                  |            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS</b>             |            |             |             |             |             |             |             |
| <b>DISPOSITIONER OCH SKATT</b>            |            | <b>1082</b> | 1072        | 921         | 724         | 636         | 1121        |
| Inkomstskatt                              | 6          | 497         | 405         | 364         | 299         | 99          | 0           |
| Fastighetskatt                            | 7          | 345         | 354         | 342         | 301         | 388         | 435         |
| <b>Skatter</b>                            |            | <b>842</b>  | 759         | 706         | 600         | 487         | 435         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     | 8          | <b>240</b>  | 313         | 215         | 124         | 149         | 686         |

| BALANSRÄKNING                                |     |              |       |       |       |       |       |
|--|-----|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | NOT | 2004         | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  | 1999  |
| <b>Tillgångar</b>                            |     |              |       |       |       |       |       |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |              |       |       |       |       |       |
| Byggnad                                      | 4   | 14120        | 14369 | 14609 | 14839 | 15059 | 15269 |
| Mark   |     | 3648         | 3648  | 3648  | 3648  | 3648  | 3648  |
| Inventarier                                  |     | 0            | 0     | 0     | 48    | 0     | 0     |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     | <b>17768</b> | 18017 | 18257 | 18535 | 18707 | 18917 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |              |       |       |       |       |       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |              |       |       |       |       |       |
| Fordringar                                   |     | 2            | 28    | 44    | 17    | 15    | 23    |
| Skattefordran                                |     | 3            | 76    | 15    | 10    | 60    | 68    |
| Oljelager                                    |     | 0            | 0     | 137   | 134   | 47    | 40    |
| Förutbetalda kostnader                       |     | 35           | 22    | 51    | 203   | 200   | 62    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     | <b>40</b>    | 126   | 247   | 364   | 322   | 193   |
| <b>Kassa Bank och Postgiro</b>               | 9   | <b>2828</b>  | 2848  | 2783  | 2464  | 2592  | 2324  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     | <b>2868</b>  | 2974  | 3030  | 2828  | 2914  | 2517  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     | <b>20640</b> | 20990 | 21287 | 21363 | 21621 | 21434 |
| <b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |     |              |       |       |       |       |       |
| <b>Bundet Eget Kapital</b>                   |     |              |       |       |       |       |       |
| Inbetalda Insatser                           |     | 9445         | 9445  | 9445  | 9445  | 9445  | 9445  |
| Fond för Underhåll                           | 10  | 362          | 222   | 245   | 120   | 0     | 0     |
| <b>Fritt Eget Kapital</b>                    |     |              |       |       |       |       |       |
| Balanserat Resultat                          | 11  | 498          | 495   | 427   | 409   | 440   | 1595  |
| Årets resultat                               | 8   | 100          | 3     | 90    | 4     | 29    | 49    |
| <b>Fritt Eget Kapital</b>                    |     | <b>598</b>   | 498   | 517   | 413   | 469   | 1644  |
| <b>Långfristiga Skulder</b>                  | 12  | <b>9413</b>  | 9825  | 10050 | 10275 | 10500 | 9730  |
| Nästa Års amortering                         |     | -125         | -255  | -225  | -225  | -230  | -230  |
| <b>Långfristiga Skulder</b>                  |     | <b>9288</b>  | 9570  | 9825  | 10050 | 10270 | 9500  |
| <b>Kortfristiga Skulder</b>                  |     |              |       |       |       |       |       |
| Leverantörsskulder                           |     | 130          | 168   | 94    | 322   | 206   | 187   |
| Skatteskuld                                  |     | 39           | 231   | 433   | 374   | 170   | 73    |
| Övriga skulder                               |     | 0            | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter     |     | 651          | 600   | 503   | 414   | 836   | 360   |
| Nästa Års amortering                         |     | 125          | 255   | 225   | 225   | 225   | 225   |
| <b>Kortfristiga Skulder</b>                  |     | <b>945</b>   | 1254  | 1255  | 1335  | 1437  | 845   |
| <b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |     | <b>20640</b> | 20990 | 21287 | 21363 | 21621 | 21434 |
| <b>STÄLLDA PANTER</b>                        | 13  | <b>23529</b> | 23529 | 23529 | 23529 | 23529 | 23529 |
| <b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                   |     | <b>INGA</b>  | INGA  | INGA  | INGA  | INGA  | INGA  |



| NYCKELTAL                                  |     |  |       |       |       |       |       |
|--|-----|--|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | NOT | 2004   | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  | 1999  |
| Årsavgifter/m2 ly                          |     | 390  | 390   | 390   | 390   | 353   | 341   |
| Hyror/m2 ly                                |     | 147  | 149   | 142   | 141   | 128   | 123   |
| Rörelsens intäkter/m2 ly                   |     | 541  | 560   | 535   | 534   | 484   | 467   |
| Rörelsens kostnader/m2 ly                  | 2   | 363  | 369   | 356   | 377   | 348   | 268   |
| Rörelseresultat/m2 ly                      |     | 177  | 191   | 179   | 156   | 136   | 199   |
| Ränteintäkter/m2 ly                        |     | 5  | 7     | 9     | 9     | 10    | 11    |
| Räntekostnader/m2 ly                       |     | 44   | 60    | 67    | 72    | 76    | 91    |
| Finansiellt netto/m2 ly                    |     | 39   | 53    | 58    | 63    | 66    | 80    |
| Avskrivningar/m2 ly                        |     | 32   | 31    | 32    | 31    | 27    | 26    |
| Underhållskostnad/m2 ly                    | 2   | 90   | 96    | 85    | 104   | 113   | 45    |
| Driftskostnader/m2 ly                      | 3   | 241  | 242   | 238   | 242   | 208   | 197   |
| Skatter/m2 ly                              |     | 108  | 97    | 91    | 77    | 62    | 56    |
| Fjärrvärme/m2 ly                           |     | 79   | 89    | 87    | 93    | 72    | 62    |
| El/m2 ly                                   |     | 22   | 26    | 31    | 28    | 22    | 20    |
| Vatten/m2 ly                               |     | 23   | 24    | 21    | 21    | 23    | 23    |
| Eget kapital/m2 ly                         |     | 1335   | 1304  | 1310  | 1280  | 1272  | 1423  |
| Långfristiga skulder/m2 ly                 |     | 1192   | 1228  | 1261  | 1289  | 1318  | 1219  |
| Kortfristiga skulder/m2 ly                 |     | 121  | 161   | 161   | 171   | 185   | 108   |
| Ränta i procent av långfristiga skulder    |     | 3,6%   | 5,0%  | 5,2%  | 5,5%  | 5,6%  | 7,3%  |
| Driftskostnad i procent av årsavgifter     |     | 61%  | 62%   | 61%   | 62%   | 53%   | 50%   |
| Underhållskostnad i procent av årsavgifter |     | 23%  | 24%   | 22%   | 27%   | 29%   | 11%   |
| Rörelsekostnad i procent av årsavgifter    |     | 84%  | 86%   | 82%   | 88%   | 82%   | 62%   |
| Rörelsemarginal                            |     | 33%  | 34%   | 33%   | 29%   | 28%   | 43%   |
| Försäljningspris/m2                        |     | 21409  | 19934 | 19919 | 18627 | 12367 | 13959 |
| Sålda lägenheter                           |     | 5  | 5     | 3     | 5     | 2     | 2     |
| Kassalikviditet                            |     | 3,0  | 2,4   | 2,4   | 2,1   | 2,0   | 3,0   |
| Solidet                                    |     | 50%  | 48%   | 48%   | 47%   | 46%   | 52%   |
| Skuldsättningsgrad                         |     | 1,0  | 1,1   | 1,1   | 1,1   | 1,2   | 0,9   |
| Ly   |     | Lägenhetsyta 7794 m2   |       |       |       |       |       |
| Rörelsemarginal                            |     | Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter                 |       |       |       |       |       |
| Kassalikviditet                            |     | Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder         |       |       |       |       |       |
| Skuldsättningsgrad                         |     | Kortfristiga och långfristiga skulder dividerat med eget kapital |       |       |       |       |       |
| Soliditet                                  |     | Eget kapital i procent av balansomslutning                       |       |       |       |       |       |

| RESULTATRÄKNING, KKR                                       | LÅNGTIDSBUDGET |      |      |      |      |      |
|--|----------------|------|------|------|------|------|
|  | 2005           | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>                    |                |      |      |      |      |      |
| <b>Intäkter</b>  |                |      |      |      |      |      |
| Årsavgifter  | 3140           | 3215 | 3280 | 3345 | 3410 | 3480 |
| Hyror  | 1185           | 1195 | 1195 | 1195 | 1195 | 1195 |
| Övriga intäkter  | 0              | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| <b>Intäkter</b>  | <b>4325</b>    | 4410 | 4475 | 4540 | 4605 | 4675 |
| <b>Kostnader</b>   |                |      |      |      |      |      |
| Underhållskostnader  | 670            | 690  | 715  | 735  | 755  | 780  |
| Driftskostnader  | 1995           | 2045 | 2095 | 2155 | 2195 | 2260 |
| <b>Underhålls och Driftskostnader</b>                      | <b>2665</b>    | 2735 | 2810 | 2890 | 2950 | 3040 |
| <b>Avskrivningar</b>                                       |                |      |      |      |      |      |
| Avskrivningar enligt plan                                  | 260            | 270  | 280  | 290  | 300  | 310  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     | <b>1400</b>    | 1405 | 1385 | 1360 | 1355 | 1325 |
| <b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>                  |                |      |      |      |      |      |
| Finansiell Intäkter  | 45             | 55   | 65   | 80   | 90   | 105  |
| Finansiell Kostnader                                       | 320            | 315  | 315  | 315  | 305  | 300  |
| <b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>                  | <b>275</b>     | 260  | 250  | 235  | 215  | 195  |
| Extra ordinära Intäkter                                    | 0              | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Extra ordinära Kostnader                                   | 0              | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| <b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS-<br/>DISPOSITIONER OCH SKATT</b> | <b>1125</b>    | 1145 | 1135 | 1125 | 1140 | 1130 |
| <b>Skatter</b>   |                |      |      |      |      |      |
| Inkomstskatt   | 515            | 515  | 520  | 525  | 530  | 530  |
| Fastighetsskatt  | 380            | 380  | 380  | 380  | 380  | 380  |
| <b>Skatter</b>   | <b>895</b>     | 895  | 900  | 905  | 910  | 910  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      | <b>230</b>     | 250  | 235  | 220  | 230  | 220  |

## Noter till resultat- och balansräkning 2004

### Not 1, Årsavgifter och hyror

Årsavgifter något lägre än budget beror på slutbetalning av fönsterrenovering som betalats via avgiften för vissa medlemmar. Hyror 21 625:- under budget, att avvikelserna inte blivit större beror på att vi under första delen av året erhöll dubbel hyra för en lokal, vilket till stor del kompenserat hyresbortfallet under 4:e kvartalet.

### Not 2, Underhållskostnader.

134 000:- högre än budget. Avvikelsen beror framför allt på kostnader för ventilationsrengöring och tätning av fasaden mot Vendevägen.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Rengöring av ventilationssystem | 93 000:- |
| Tätning av fasad                | 99 000:- |

### Not 3, Driftskostnader.

|                             | Utfall | Budget<br>2004 | Budget<br>2005 |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Arvode                      | 191    | 200            | 200            |
| Administration              | 69     | 45             | 50             |
| Förvaltningsarvode          | 34     | 40             | 40             |
| Konsultarvode               | 3      | 20             | 20             |
| Extern revisor              | 11     | 15             | 15             |
| Avg. till organisation      | 4      | 5              | 5              |
| Fastighetsförsäkring        | 85     | 80             | 90             |
| Fastighetsskötsel           | 10     | 10             | 10             |
| Fastighetsstädning          | 117    | 115            | 120            |
| Arbetsgivaravgift           | 62     | 65             | 65             |
| Snöröjning                  | 37     | 20             | 25             |
| Sophämtning                 | 117    | 120            | 125            |
| Uppvärmning Olja/Fjärrvärme | 567    | 630            | 630            |
| Uppvärmning El              | 51     | 65             | 65             |
| Vatten                      | 180    | 195            | 190            |
| Fastighet El                | 172    | 220            | 220            |
| Kabel Tv                    | 71     | 70             | 75             |
| Övriga driftskostnader      | 96     | 40             | 45             |
| Summa:                      | 1877   | 1955           | 1990           |

Överensstämmer i stort sett med budget. Kostnaden för uppvärmning är betydligt lägre än budget, främsta anledning till de lägre kostnaderna är den milda vintern, medan övriga driftskostnader är högre vilket beror på jubileumsfesten.

### Not 4, Avskrivningar

| Anläggnings-<br>tillgångar | Anskaffnings-<br>värde | Avskrivn.<br>enligt plan | Avskrivn.<br>utöver plan | Ackumulerad<br>avskrivning | Bokfört<br>restvärde |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
| Fastighet                  | 16 002 000:-           | 200 000:-                |                          | 2 208 477:-                | 13 793 523:-         |
| Värmepump                  | 1 039 720:-            |                          |                          | 1 039 720:-                | 0:-                  |
| Gård                       | 203 358:-              |                          |                          | 203 358:-                  | 0:-                  |
| Fasad                      | 256 747:-              |                          |                          | 256 747:-                  | 0:-                  |
| Fönster                    | 933 750:-              | 50 000:-                 |                          | 607 800:-                  | 325 950:-            |
| Maskiner                   | 65 923:-               |                          |                          | 65 923:-                   | 0:-                  |
| Summa:                     | 18 501 498:-           | 250 000:-                |                          | 4 382 025:-                | 14 119 473:-         |

### Not 5, Finansiella kostnader

Tre av föreningens lån har under året omförhandlats till en mix av fast och rörlig ränta, kort och långbindningstid. Styrelsen strävar efter att ha en lämplig mix av bundna och rörliga lån med olika löptider.

### Not 6, Inkomstskatt

Höjt taxeringsvärde i kombination med att vi inte har något underskottsavdrag att utnyttja gör att vi får betala full inkomstskatt och uppgår till 497 000:-. Underlaget för beräkningen av inkomstskatten är fastighetens taxeringsvärde.

### Not 7, Fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsvärde har vid årsskiftet justerats uppåt vad avser bostäder och nedåt för lokaler vilket totalt sett medför högre skatt. Skattesatsen för bostäder respektive lokaler är 0,5% och 1%, förändringar av taxeringsvärdena för lokaler innebär att vi justerar hyrorna uppåt eller nedåt i motsvarande mån.

Dämpningsregel gör att det nya taxeringsvärdet inte slår igenom fullt från år 1 utan fördelas med 1/3 per år.

### Not 8, Årets resultat

Genom nya redovisningsregler ska avsättningar till fond ske i Balansräkningen och ej belasta årets resultat i Resultaträkningen, därför redovisas olika belopp i Resultat- och Balansräkningen som Årets resultat

|                                    | Resultaträkning | Balansräkning |
|------------------------------------|-----------------|---------------|
| Årets resultat                     | 240 000:-       | 100 000:-     |
| Avsättning till fond för underhåll |                 | 140 000:-     |
| Summa:                             | 240 000:-       | 240 000       |

### Not 9, Kassa Bank Postgiro

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar och placeringar i kortsiktiga marknadspapper för att uppnå högsta möjliga ränta. Vid årsskiftet 2004/2005 var fördelningen

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Bank och Postgiro         | 1 333 000:- |
| Kort siktig placering ÖEB | 1 500 000:- |
| Summa:                    | 2 838 000:- |

### Not 10, Avsättning till fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att i balansräkningen belasta Årets resultat.

|                                     | Fond för underhåll |
|-------------------------------------|--------------------|
| Vid årets början                    | 222 000:-          |
| Årets resultat avsättning till fond | 140 000:-          |
| Summa:                              | 362 000:-          |

**Not 11, Förändring balanserat resultat**

Specifikation av förändringen av balanserat resultat:

|                          |                       | Differens |
|--------------------------|-----------------------|-----------|
| Utgående balans 20041231 | 498 160:-             |           |
| Ingående balans 20040101 | 494 607:-             | +3553:-   |
| Förändringen består av:  |                       |           |
|                          | Förra årets vinst     | -3285:-   |
|                          | Bokföringsposter 2004 | -268:-    |
|                          | Summa                 | -3553:-   |

**Not 12, Långfristiga skulder**

Specifikation av föreningens lån per 20041231:

| Långgivare | Ursprunglig Skuld | Ränta              | Amortering | Rest skuld  | Omsätts                   |
|------------|-------------------|--------------------|------------|-------------|---------------------------|
| SBAB       | 3 580 590:-       | 3,00%              | 34 888:-   | 3 288 094:- | 200510                    |
| ÖEB 901    | 4 000 000:-       | <sup>1</sup> 2,83% | 40 000:-   | 3 690 000:- | <sup>1</sup> Rörlig ränta |
| ÖEB 400    | 2 825 570:-       | 3,90%              | 0:-        | 1 960 025:- | 200704                    |
| ÖEB 419    | 1 000 000:-       | <sup>1</sup> 2,62% | 337 000:-  | 475 000:-   | <sup>1</sup> Rörlig ränta |
| Summa:     | 11 406 160:-      |                    | 411 888:-  | 9 413 119:- |                           |

**Not 13, Ställda panter**

Föreningens ställda panter fördelar sig enligt följande:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| SEB Finans            | 9 450 000:-  |
| SBAB                  | 3 572 000:-  |
| Östgöta Enskilda Bank | 10 506 800:- |
| Summa:                | 23 528 800:- |

## AVSLUTNING

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

Danderyd i april 2005

Kjell Högberg  
V Ordf. o Ekonomi

Rolf Sjöo  
Ordförande

Kyu Whan Song  
Sekreterare

Hans Welander  
Ledamot

Åke Thorsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd den 2005-

Peter Seleryd  
Auktoriserad Revisor

Folke Berglund  
Föreningens Revisor

**Bilaga 1**  
**Långsiktig underhållsplan per 20041231**

| NR.  | OMRÅDE       | UPPGÅNG |    | BESKRIVNING                                    | PLAN. ÅR  | KOSTNAD      | ANM.       |
|------|--------------|---------|----|--|-----------|--------------|------------|
|      |              | 20      | 22 |  |           |              |            |
| 9801 | Hiss         |         | X  | Nytt ställverk                                 |           | B 300 000    | Uppgång 22 |
| 9812 | Tvättstuga   |         |    | Byte av maskinell utrustning                   |           | B 100 000    |            |
| 9814 | Tak          |         |    | Ersätta befintligt yttertak med annat material |           |              |            |
| 9901 | Fasad        | X       | X  | Upprustning av yttre fasad                     |           |              |            |
| 0504 | Sophantering | X       | X  | Framtida hantering av sopor, nytt sophus       |           | B 750 000    |            |
| 0504 | Kompostering | X       | X  | Upprustning av komposter och området omkring   | 2005      | B 75 000     |            |
| 0501 | Bastu        |         |    | Omläggning av golv i bastu och ny bastupanel   | 2005-2006 | B 75 000     |            |
| 0501 | Stambyte     | X       | X  | Byte av avloppsstammar                         | 2010-2015 | B 25 000 000 |            |

**Bilaga 2**

**Genomförda Investerings- och Förbättringsåtgärder per 20041231**

| NR.  | OMRÅDE                            | UPPGÅNG |    | BESKRIVNING                                | UTFÖRT    | KOSTNAD   | Finansiering |     |           |
|------|-----------------------------------|---------|----|--|-----------|-----------|--------------|-----|-----------|
|      |                                   | 20      | 22 |  |           |           | Fond         | Lån | Tillskott |
| 8401 | Trapphus och allmänna utrymmen    | X       | X  | Målning                                    | 1984-1985 | 205 600   | X            |     |           |
| 8402 | Lägenheter                        | X       | X  | Renovering och byte av vitvaror            | 1984-1985 | 715 000   | X            |     |           |
| 8403 | Hissar                            | X       | X  | Renovering av väggar, lyse och knappsatser | 1984-1985 | 154 000   | X            |     |           |
| 8405 | El                                | X       | X  | Byte av armaturer                          | 1984-1985 | 54 000    | X            |     |           |
| 8406 | VVS                               | X       | X  | Byte av VVs armaturer                      | 1984-1985 | 246 000   | X            |     |           |
| 8407 | Soprum                            | X       | X  | Nya sopkaruseller                          | 1984-1985 | 50 000    | X            |     |           |
| 8408 | Diverse                           |         |    |  | 1984-1985 | 75 000    | X            |     |           |
| 8601 | Pannrum                           |         |    | Nya värmepump                              | 1986      | 1 000 100 | X            |     |           |
| 8602 | Fasad                             |         |    | Tätning                                    | 1986      | 202 000   | X            |     |           |
| 8603 | Fönster                           | X       | X  | Lagning av fönsterbågar                    | 1986-1989 | 185 000   | X            |     |           |
| 8604 | Tvättstuga                        | X       | X  | Målning                                    | 1986      | 31 000    | X            |     |           |
| 8605 | Källargång                        |         |    | Plattsättning                              | 1986      | 20 000    | X            |     |           |
| 8606 | Gården                            |         |    | Upprustning                                | 1986-1987 | 272 000   | X            |     |           |
| 8701 | Tvättstuga                        |         |    |  | 1987      | 31 000    | X            |     |           |
| 8702 | VVS                               | X       | X  | Byte av toalettstolar                      | 1987-1991 | 106 000   | X            |     |           |
| 8703 | Garage                            |         |    | Koloxidmätare                              | 1987      | 19 000    | X            |     |           |
| 8801 | Gården                            |         |    | Ny plantering vid uppfarten                | 1988      | 25 000    | X            |     |           |
| 8802 | Garageport och dörrar till garage |         |    | Kortläsare                                 | 1988      | 64 000    | X            |     |           |
| 8803 | Tvättstuga                        |         |    | Ny torktumlare                             | 1988      | 29 000    | X            |     |           |
| 8804 | Kontorslokaler                    |         |    | Målning och uppsnygning                    | 1988      | 40 000    | X            |     |           |
| 8805 | Allmänna utrymmen                 | X       | X  | Brandskyddsutrustning                      | 1988      | 34 000    | X            |     |           |
| 8901 | Föreningens kontor                |         |    | Uppsnygning                                | 1989      | 54 000    | X            |     |           |
| 8902 | VVS                               | X       | X  | Avluftare varmvattenstam                   | 1989      | 16 000    | X            |     |           |
| 9001 | Fönster                           | X       | X  | Besiktning och byte till nya karmar        | 1990-1993 | 963 000   |              |     | X         |
| 9002 | Gården                            |         |    | Ny belysning                               | 1990      | 10 000    | X            |     |           |
| 9101 | Kontorslokaler                    |         |    | Målning och underhåll                      | 1991      | 11 000    | X            |     |           |
| 9301 | Dörrar och portar                 | X       | X  | Byte av lås                                | 1993      | 26 000    | X            |     |           |



**Bilaga 2**

**Genomförda Investerings- och Förbättringsåtgärder per 20041231**

|      |                     |   |   |   |                                    |            |         |   |  |
|------|---------------------|---|---|---|------------------------------------|------------|---------|---|--|
| 9302 | Kontorslokaler      |   |   | Ombyggnad och upprustning                                 | 1993-1994                          | 236 000    | X       |   |  |
| 9401 | Tvättstuga, bastu   |   |   | Plattsättning, målning och ny utrustning                  | 1994-1995                          | 218 000    | X       |   |  |
| 9501 | Garage              |   |   | Reparation av golv  | 1995                               | 56 000     | X       |   |  |
| 9502 | Allmänna utrymmen   | X | X | Målning och underhåll                                     | 1995                               | 52 000     | X       |   |  |
| 9502 | Skorsten            |   |   | Lagning av stege  | 1995                               | 105 000    | X       |   |  |
| 9601 | Pannrum             |   |   | Byte av värmepump   | 1996                               | 229 000    | X       |   |  |
| 9602 | Entréer             | X | X | Plattsättning av ytterpartier                             | 1996                               | 38 000     | X       |   |  |
| 9701 | Gård                |   |   | Asfaltering och iordningställande av gården               | 1997                               | 939 000    |         | X |  |
| 9801 | Hiss                | X |   | Nytt ställverk  | 1996                               | 245 000    | X       |   |  |
| 9804 | Garage              |   |   | Reparation av golv  | 1998-1999                          | 754 000    | X       |   |  |
| 9808 | Allmänna utrymmen   | X | X | Ommålning av våningsplan 0 – 9                            | 1. Målning av väggar               | 1999       | 339 000 | X |  |
|      |                     |   |   |   | 2. Ny belysning på väggar          |            |         |   |  |
| 9809 | Entréer             | X | X | Upprustning av entréer                                    | 1. Nytt innertak                   | 1999       | 433 000 | X |  |
|      |                     |   |   |   | 2. Uppsnyggning av yttre dörrparti |            |         |   |  |
|      |                     |   |   |   | 3. Nya namn och anslagstavlor      |            |         |   |  |
|      |                     |   |   |   | 4. Ny belysning på väggar          |            |         |   |  |
| 9810 | Ventilation         | X | X | Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat        | 1999                               | 125 000    | X       |   |  |
| 9816 | Belysning           |   |   | Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering | 1999                               | 113 000    | X       |   |  |
| 9817 | El                  | X | X | Ombyggnad av el-central                                   | 1999                               | 60 000     | X       |   |  |
| 9818 | Dagvattenledningar, | X | X | Infordring av 5 st invändiga dagvattenledningar           | 1998                               | 132 000    | X       |   |  |
| 9803 | Garage              |   |   | Ny slityta övre och underplan                             | 2000                               | 932 000    | X       | X |  |
|      | Garage              |   |   | Målning av tak och väggar                                 | 2000                               | 298 000    | X       | X |  |
|      | Garage              |   |   | Ny belysning  | 2000                               | 51 200     | X       | X |  |
|      | Garage              |   |   | Nytt inpasseringssystem                                   | 2001                               | 95 200     | X       |   |  |
| 9813 | VVS                 | X | X | Rengöring av alla avloppsstammar med högtryck             | 2001                               | 331 200    | X       |   |  |
| 0201 | Asfaltering         |   |   | Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats      | 2002                               | 103 400    | X       |   |  |
| 9805 | Fjärrvärme          |   |   | Anslutning till fjärrvärme                                | 2003                               | 394 000    | X       |   |  |
| 0501 | Ventilation         | X | X | Rengöring av ventilationskanaler                          | 2005                               | 92 800     |         |   |  |
| 0508 | Fasad               |   | X | Tätning av fasad mot Vendevägen                           | 2005                               | 98 900     |         |   |  |
|      |                     |   |   |   |                                    | 11 106 200 |         |   |  |

**Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2005-2006.****Styrelse:**

| <b>Ordinarie</b> | <b>Namn</b>   | <b>Period</b>         |
|------------------|---------------|-----------------------|
|                  | Rolf Sjöo     | 1 år kvar på mandat   |
|                  | Kjell Högberg | 1 år kvar på mandat   |
|                  | Kyu-Whan Song | Omval 2 år, 2005-2006 |
|                  | Hans Welander | Omval 2 år, 2005-2006 |
|                  | Bo Bjöörn     | Nyval 2 år, 2005-2006 |

|                    |                    |                       |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Suppleanter</b> | N-Å Thorsson       | Nyval 1 år, 2005-2006 |
|                    | Kristina Lindegren | Omval 1 år, 2005-2006 |

**Revisorer:**

|                  |   |                        |
|------------------|---|------------------------|
| <b>Ordinarie</b> | Peter Seleryd, P.S. Revision & Konsult AB | Omval, 1 år, 2005-2006 |
|                  | Folke Berglund, Brf Timmerhuggaren        | Omval, 1 år, 2005-2006 |

|                  |                                    |                        |
|------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Suppleant</b> | Beatriz Malmqvist,                 | Omval, 1 år, 2005-2006 |
|                  | Beatriz Malmqvist Revisionsbyrå AB |                        |
|                  | Knut Forvik, Brf Timmerhuggaren    | Omval, 1 år, 2005-2006 |

### **Styrelsens förslag till framtida sophantering.**

Hushållsavfallsproblemet aktualiserades under 2004 efter det att SITA:s skyddsombud hotade med att, med omedelbar verkan stoppa sophämtningen om vikten på sopsäckarna överstiger vad som stipuleras i arbetsmiljölagen, 15 kg.

Styrelsen har därför vid stämman 2004 fått i uppdrag att återkomma med förslag till hur vi kan lösa sophantering, där en förutsättning och målsättning har varit, till bibehållen bekvämlighet där så är möjligt.

Två olika problemområden har därefter identifieras.

1. Kortsiktigt
  - Arbetsmiljöproblem, inget avfallsproblem.
  - Minska vikten genom sortering, komposterbart, icke komposterbart
2. Långsiktigt
  - Samhällets regler för hantering av sopor och hushållsavfall.

#### **Arbetsmiljöproblem, inget avfallsproblem**

Det kortsiktiga problemet kan vi hantera så länge vikten på säckarna är högst 15 kg. Vi kan dock aldrig vara riktigt säkra när, och hur snabbt, ett beslut kommer om vi inte uppfyller ställda krav, och ej heller vilken tid vi får att finna alternativa lösningar.

#### **Minska vikten genom sortering, komposterbart, icke komposterbart**

Förutsättningen att klara arbetsmiljöproblemet är att medlemmarna fortsätter sortera hushållsavfallet och följer de regler som vi har, inga flaskor och plåtförpackningar får kastas i sopnedkastan.

I ett kortsiktigt perspektiv måste vi därför tillse att de komposter som finns sköts, och att hela området där de står uppställda hålls rent och snyggt, det ska inte upplevs som avskräckande att kompostera.

Eventuellt införande av nya möjligheter till källsortering, plåt och plast.

#### **Samhällets regler för hantering av sopor och hushållsavfall**

Det är troligt att det i framtiden kommer att beslutas om hur olika typer av sopor ska hanteras och vilka krav som kommer att ställas på hushåll, fastighetsägare, företag och kommuner. Av de krav som finns idag så är det inga som vi inte uppfyller, troligen ligger vi långt framme, flasksortering, tidningspapper och grovsopor, möjligen kan ett frågetecken resas för avstånd och nivåskillnad. Ramper finns, men det är inte säkert att de följer arbetsmiljölagstiftningens regler. De lösningar som vi har idag upplevs också ge en bra service till medlemmarna. Oavsett vilka regler som kommer att gälla i framtiden så är det viktigt att det vi beslutar fortsatt kommer att upplevas som bra och ge hög service. De lösningar som vi kan komma att besluta oss för bör helst även omfatta all den källsortering, (mervärde jämfört med idag), som finns tillgänglig vid de sopstationer som finns uppställda på olika platser i kommunen.

I ett längre perspektiv bör vi räkna med att sopnedkastan kan komma att stängs.

### **Förslag till åtgärder**

#### **Kortsiktigt perspektiv:**

- Genomför periodisk vägning av säckarna och informera medlemmarna, 1 gång per kvartal.

- Snygga upp den nuvarande platsen för komposter. Sätt upp ett plank så att de som bor på de nedre våningarna inte behöver se rakt in i komposterna.
- Se till att komposter blir tillräckligt många så att de räcker vid ett 100% användande.
- Komposterna ska på framsidan vara täta så ett minimum av kompost kan "rinna" ut, ger lerig och smutsig mark.
- Hantering av trädgårdsavfall som idag läggs i den långa behållaren.
- Undersök om det är möjligt att ställa upp fler olika typer av sorterings kärl i garaget, plåt och plast.
- Ta bort matt och piskställningen för att ge mer utrymme.
- Plattsätt marken gör det lättare att underhålla, hålla rent och fritt från snö

### **Långsiktigt perspektiv**

Det långsiktiga perspektivet innebär att vi inte kommer att genomföra någon åtgärd nu utan avvaka framtida myndighetsbeslut. Vi ska istället försöka vara så förberedda som möjligt för att kunna hantera en förändring så snabbt som möjligt.

Vid stängning av sopnedkast

- Planera för separat sophus som ska placeras vid garageinfarten

Alternativa placeringar

1. Placering vid/i slänten mellan garageinfart och gångvägen
2. Rabatten vid tvättplatsen

Alternativ 1 innebär att vi måste förhandla med kommunen om att antingen få köpa eller hyra den tomtmark som utgörs av rabatten.

### **Målsättning:**

Den nya lösningen ska upplevas ha hög standard och ge hög service till medlemmarna

### **Kostnader:**

Kostnaderna för att åtgärda komposter, och området kring komposterna är begränsade och beräknas uppgå till mellan 50 000 – 75 000:-.

Kostnaderna för en lösning med separat sophus är svårbedömda och måste därför beräknas vid ett senare tillfälle.

### **Styrelsen föreslår att:**

Föreningsstämman ger i uppdrag åt styrelsen att åtgärda enligt ett kortsiktigt perspektiv och att detta ska vara klart under hösten 2005.

Föreningsstämman ger i uppdrag åt styrelsen att bevaka lagar och beslut i ett långsiktigt perspektiv och att undersöka med kommunen om möjligheten att köpa eller hyra markbiten mellan garageinfarten och gångvägen för att den ska kunna användas till ett sophus.