

# ÅRSREDOVISNING 2020



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN





---

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**DAG** Måndagen den 14 juni 2021 kl. 19.00

**LOKAL** Restaurang P2 KÖK f.d Chaplin, Vendevägen 85A

<b>DAGORDNING</b>	<b>SIDA</b>
1. Stämmans öppnande	
2. Val av stämмоordförande	
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare	24
4. Godkännande av röstlängd	24
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman	
6. Godkännande av dagordning	
7. Val av två personer tillika rösträknare att jämte stämмоordförande justera protokollet	
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning	
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning	3 - 17
10. Genomgång av revisorernas berättelse	18-19
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning	7 - 8
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen	6
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter	
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman	24
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter	24
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter	24
17. Beslut om antal revisorer och suppleanter	24
18. Val av revisor/er och suppleanter	
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen	24
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande	
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen	25
22. Föreningsstämmans avslutande	

Danderyd i april 2021

Styrelsen

---

## 2020, Brf Timmerhuggarens 36:e verksamhetsår.

2020 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2021. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2020 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett överskott på 781kkr mot budget 492kkr. Trots ökade underhållskostnader och utgivna hyresrabatter har detta kunnat kompenseras genom lägre driftskostnader. Årsavgifterna höjdes vid årets ingång med 5% vilket tillförde föreningen ca 200kkr i extra intäkter. Detta för att möta den ökande kostnaden för pågående renoveringar och förbättringar.

Moderniseringen av ventilationssystemet till kontorslokalerna har nu genomförts till en upparbetad kostnad av 2,2 mkr inklusive brandspjäll som saknats tidigare. OVK har utförts i lokalerna med godkänt resultat. I slutet av året erhöll föreningen ett bidrag från Energimyndigheten på 345kkr. Arbetet med att byta ut våra radiatorventiler, har senarelagts pga covid-19. Ny planerad start är sommaren 2021. Slutlig finjustering av värme och ventilation samt styrautomatik planeras också ske under 2021.

Stambytet är färdigställt! Några arbeten blev utförda under januari månad. Pga entreprenörens konkurs i februari har föreningen varit tvungna att åtgärda diverse små arbeten som skulle ha utförts av entreprenören.

På årsstämman i juni månad fick styrelsen i uppdrag att anlita en teknisk konsult för att dels bestämma kvaliteten på föreningens samtliga fönster dels komma med förslag till förbättringar. En enkätundersökning om statusen för föreningens fönster som genomfördes under 2019 visade att många av föreningens fönster är dåliga och behöver bytas ut alternativt restaureras. Pga covid-19 har föreningen inte låtit någon konsult komma in i medlemmarnas lägenheter. Förhoppningsvis kan detta ske under 2021.

Under detta pandemiår nyttjades vår gård ofta där familjer hade träffar och även medlemmar kunde samlas ute för att få sällskap. De gemensamma städdagarna byttes till att medlemmar i egen regi utförde insatser på gården.

Efter initiativ från några medlemmar utfördes en besiktning av lekplatsen vilket fått till följd att styrelsen beslutat rusta upp den.

På grund av kommande investeringar och fastighetsunderhåll beslöt styrelsen i slutet av året höja årsavgiften med 2% till 552kr/kvm/år från 1 januari 2021.

Styrelsen



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

## ÅRSREDOVISNING

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

**20200101 – 20201231.**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Föreningen

Brf Timmerhuggaren bildades 1984. Föreningens fastighet, Timmerhuggaren 1, består av 74 lägenheter som alla är upplåtna 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:a ca	78 m <sup>2</sup>

Kommersiella ytor uppgår till 918 m<sup>2</sup>. Vid utgången av 2020 var alla kommersiella ytor uthyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2020 haft följande sammansättning:

<b>Ordförande</b>	Lars-Gunnar Wallin
<b>V ordförande och ekonomi</b>	Göran Sundeman
<b>Sekreterare</b>	Ingrid Blomstergren
<b>Ledamot</b>	Björn Mellfors
<b>Ledamot</b>	Hans Welander
<b>Suppleant</b>	Eva Forsling
<b>Suppleant</b>	Anders Olofson

### Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guance, Nova Revision AB och Herman Keussen (tom 15/12 2020) Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Carina Öfors, Allegretto Revision och Henrik Karlström Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Lis Bjöörn och nyvaldes Sven Hedenskog att utgöra valberedning. 1 januari 2021 avgick Lis efter ett antal av förtjänstfulla år.

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Fastighetsunderhåll

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

Målning entreer	24
Nytt förråd i garage	223
Brandsäkring	207
Undertak i lokal	47
Byte av ventilationsaggregat för lokaler inkl brandspjäll	1720
Stambytet, upparbetning	146
Summa	<u>2367</u>

Finansiering har skett genom att kostnadsföra utförda arbeten direkt i resultaträkningen med 791 samt med nyupptaget lån om 1000 samt ur egen kassa.

Under 2021 planeras att genomföra följande större arbeten:

OVK i lägenheter samt injustering av värme	208
Byte av radiatorventiler	1500
Komplettering av mjukfogar i fasaden	575
Byte värmeväxlare	173
Summa	<u>2456</u>

Under året upphandlades nytt lån på 1mkr för finansiering av ventilationsprojektet, se not 15.

### Långsiktigt underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2053 och syftar till att underlätta planeringen av hur och när underhållet ska ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.

Kommande större underhåll 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 Kristallsjön Facility Management anlåtats.

### Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Per 31/12 2020 är alla lokaler uthyrda. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna. På grund av stambytet och ventilationsprojektet har hyresrabatt också i år utgivits till lokalhyresgästerna med 31(f.å197). Årets resultat uppgår till 781(budget 492). Skillnaden förklaras i hög grad av lägre energikostnader samt lägre konsultkostnader.

Årets upparbetade värde i projekten på totalt 1,9 (20,8)mkr har finansierats genom upptagna lån om 1 (23)mkr. Totalt har likviditeten ökat(minskat) med 686(3120) och använts i huvudsak till betalningar i löpande verksamhet.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-16.

### 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” inkomståret 2020

Fastighetens taxeringsvärde är 162,0(f.å 162,0)mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	85,20 (85,20)mkr
Mark	76,80 (76,80)mkr
Totalt:	162,00(162,00)mkr

### Kommentar till 2021 års Budget

Inkomster och utgifter i 2021 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2020/2021.

För att möta de kommande årens underhålls- och renoveringsarbeten beslöt styrelsen i slutet av året att från 1 januari 2021 höja årsavgiften med 11kr/kvm till 552kr/kvm/år. Detta tillför föreningen drygt 85 extra årligen.

### Budget 2021-2025

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 ränte- och inflationsutvecklingen samt kommande underhållsarbeten.

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsfrågor

19(15) protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Styrelse, valberedning och föreningens interna revisor har ersatts med 231(243).

Under 2020 har 5 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 9	Ulla och Jan-Åke Rosén
lgh nr 22	Ellinor och Thomas Spångberg
lgh nr 23	Marie-Louise och Torbjörn Pettersson
lgh nr 50	Solweig Johansson
lgh nr 63	Annika och Bo Lindh

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4253
Årets resultat	<u>781</u>

**Summa** **5034**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	334
Balanserat resultat	<u>4700</u>
<b>Summa</b>	<b>5034</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>							
	NOT	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1	4213	4018	3828	3243	2845	2844
Hyror	1	1614	1384	1581	1491	1509	1514
Övriga Intäkter	2	11	16	45	12	16	14
<b>Intäkter</b>		<b>5838</b>	5418	5454	4746	4370	4372
<b>Kostnader</b>							
Underhållskostnader		1005	1070	895	1241	528	1905
Driftskostnader	3	2100	2347	2262	2318	2364	2132
<b>Underhålls- och Driftskostnader</b>		<b>3105</b>	3417	3157	3559	2892	4037
<b>Avskrivningar</b>							
Avskrivningar enligt plan	4	1308	484	300	479	480	480
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1425</b>	1517	1997	708	998	-145
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>							
Finansiella Intäkter		0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	5	448	364	117	30	27	33
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>		<b>448</b>	364	117	30	27	33
<b>Resultat före skatt</b>		<b>977</b>	1153	1880	678	971	-178
<b>Skatter</b>							
Inkomstskatt	6						
Fastighetsskatt	7	196	192	174	172	168	164
<b>Skatter</b>		<b>196</b>	192	174	172	168	164
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>781</b>	961	1706	506	803	-342

	NOT	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>							
<b>Anläggningstillgångar</b>							
Byggnader och mark	8	57425	17517	13741	14041	14341	14641
Bredband	9	349	392	436	0	179	359
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	2302	41532	24978	3629		
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>60076</b>	59441	39155	17670	14520	15000
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>							
<b>Kortfristiga fordringar</b>							
Fordringar		6	41	29	0	10	6
Skattefordran	12	3	170	159	18	19	13
Förutbetalda kostnader		85	85	78	70	49	42
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>94</b>	296	266	88	78	61
<b>Likvida medel</b>	13	<b>1959</b>	1274	4394	6936	3360	2530
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>2053</b>	1570	4660	7024	3438	2591
<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>62129</b>	61011	43815	24694	17958	17591
<b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>							
<b>Bundet Eget Kapital</b>							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	4547	4322	4055	3687	3353	2820
<b>Bundet Eget Kapital</b>		<b>13992</b>	13767	13500	13132	12798	12265
<b>Fritt Eget Kapital</b>							
Balanserat Resultat	11	4253	3517	2078	1940	1471	2346
Årets resultat		781	961	1706	506	803	-342
<b>Fritt Eget Kapital</b>		<b>5034</b>	4478	3784	2446	2274	2004
<b>Långfristiga Skulder</b>	15	<b>41950</b>	41500	18804	6850	1895	2440
<b>Kortfristiga Skulder</b>							
Leverantörsskulder		115	269	4864	1168	38	13
Skatteskuld	12	63	42	53	49	89	68
Övriga skulder	16	0	0	1792			
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		975	955	1018	1049	864	801
<b>Kortfristiga Skulder</b>		<b>1153</b>	1266	7727	2266	991	882
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62129</b>	61011	43815	24694	17958	17591
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	17	<b>45000</b>	45000	45000	23529	10279	10279
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>INGA</b>	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

**LIKVIDITETSANALYS**

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet</b>						
Årets resultat	781	961	1706	506	803	-342
Återföring avskrivningar	1308	484	300	479	480	480
Återföring av underhållsåtgärder	791	972	485	1241	528	1905
<b>Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2880</b>	<b>2417</b>	<b>2491</b>	<b>2226</b>	<b>1811</b>	<b>2043</b>
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	89	-6491	5283	1265	92	-25
<b>Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2969</b>	<b>-4074</b>	<b>7774</b>	<b>3491</b>	<b>1903</b>	<b>2018</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>						
Pågående projekteringar/investeringar	-1942	-20770	-21785	-3629		
Utförda underhållsåtgärder	-791	-972	-485	-1241	-528	-1905
<b>Likviditetsflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2733</b>	<b>-21742</b>	<b>-22270</b>	<b>-4870</b>	<b>-528</b>	<b>-1905</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>						
Upptagna Lån	1000	23000	12000	5000		
Amortering av lån	-550	-305	-46	-45	-545	-46
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>450</b>	<b>22695</b>	<b>11954</b>	<b>4955</b>	<b>-545</b>	<b>-46</b>
<b>Årets totala likviditetsflöde</b>	<b>686</b>	<b>-3121</b>	<b>-2542</b>	<b>3576</b>	<b>830</b>	<b>67</b>
Likvida medel vid årets början	1273	4394	6936	3360	2530	2463
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1959</b>	<b>1273</b>	<b>4394</b>	<b>6936</b>	<b>3360</b>	<b>2530</b>

---

## Tilläggsupplysningar

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

I likhet med tidigare år har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt regelverket K2 med undantag för avskrivningar på materiella anläggningstillgångar där komponentavskrivning sker enligt nedan.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. 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')
Byggnad-Ventilation	30 år
Byggnad-Stammar mm	50 år
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

I enlighet med nya stadgar, som antogs 2015, ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.



NYCKELTAL	NOT	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter/m2 ly		541	516	491	416	365	365
Hyror/m2 ly		207	178	203	191	194	194
Rörelsens intäkter/m2 ly		749	695	700	609	561	561
Rörelsens kostnader/m2 ly		566	501	444	518	433	580
Rörelseresultat/m2 ly		183	195	256	91	128	-19
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		57	47	15	4	3	4
Finansiellt netto/m2 ly		-57	-47	-15	-4	-3	-4
Avskrivningar/m2 ly		168	62	38	61	62	62
Underhållskostnader/m2 ly		129	137	115	159	68	244
Driftskostnader/m2 ly	3	269	301	290	297	303	274
Skatter/m2 ly		25	25	22	22	22	21
Fjärrvärme/m2 ly		85	101	117	121	117	108
El/m2 ly		26	22	18	17	32	37
Vatten/m2 ly		14	14	14	14	14	11
Eget kapital/m2 ly		2441	2341	2218	1999	1934	1831
Långfristiga skulder/m2 ly		5382	5325	2413	879	243	313
Kortfristiga skulder/m2 ly		148	162	991	291	127	113
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,1%	0,9%	0,8%	1,2%	1,4%	1,4%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		50%	58%	59%	71%	83%	75%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		24%	27%	23%	38%	19%	67%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		74%	85%	82%	110%	102%	142%
Rörelsemarginal		24%	28%	37%	15%	23%	-3%
Försäljningspris/m2		48706	46098	46567	51822	47820	48518
Sålda/överlåtna lägenheter		5	5	5	7	3	2
Kassalikviditet		1,8	1,2	0,6	3,1	3,5	2,9
Soliditet		31%	30%	39%	63%	84%	81%
Skuldsättningsgrad		2,3	2,3	1,5	0,6	0,2	0,2

Ly

Rörelsemarginal

Kassalikviditet

Skuldsättningsgrad

Soliditet

Alla belopp är uttryckta i kronor/m2

Lägenhetsyta 7794 m2

Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder

Kortfristiga och långfristiga skulder dividerat med eget kapital

Eget kapital i procent av balansomslutning

RESULTATRÄKNING, KKR	LÅNGTIDSBUDGET					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>						
<b>Intäkter</b>						
Årsavgifter	4305	4305	4305	4305	4305	4305
Hyror	1645	1655	1665	1670	1680	1690
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
<b>Intäkter</b>	<b>5970</b>	5980	5990	5995	6005	6015
<b>Kostnader</b>						
Underhållskostnader	1389	292	607	726	340	264
Driftskostnader	2480	2570	2595	2635	2670	2710
<b>Underhålls- och Driftskostnader</b>	<b>3869</b>	2862	3202	3361	3010	2974
<b>Avskrivningar</b>						
Avskrivningar enligt plan	1362	1422	1437	1463	1642	1642
<b>Rörelseresultat</b>	<b>739</b>	1696	1351	1171	1353	1399
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>						
Finansiella Intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	480	592	556	556	1160	1160
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>	<b>480</b>	592	556	556	1160	1160
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>	<b>259</b>	1104	795	615	193	239
<b>Skatter</b>						
Inkomstskatt						
Fastighetsskatt	196	196	196	196	196	196
<b>Skatter</b>	<b>196</b>	196	196	196	196	196
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>63</b>	908	599	419	-3	43

## Noter till resultat- och balansräkning 2019

### 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. Lokalhyresgästerna har erhållit rabatter under stambytesperioden.

	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2019
Årsavgifter	4213	4018	4220	4025
Hyra lokaler	946	898	920	905
Hyra garage	699	683	690	695
Hyresrabatter	-31	-197		-115
	5827	5402	5830	5510

### Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är främst hänförliga till hyresintäkter för reklamplatser 11(12).

### Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2019
Arvode	231	243	250	250
Administration	96	134	120	125
Förvaltningsarvode	14	14	15	15
Konsultarvode	116	159	400	200
Extern revisor	24	24	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	125	120	125	115
Fastighetskötsel	45	108	55	125
Fastighetsstädning	124	95	95	95
Arbetsgivaravgift	44	59	50	50
Snöröjning	11	37	40	30
Sophämtning	142	120	120	130
Uppvärmning Fjärrvärme	590	712	720	895
Uppvärmning El	71	72	125	100
Vatten	107	111	130	130
Fastighet El	202	171	250	350
Optisk fiberkabel	21	38	40	40
Övriga driftskostnader	132	125	85	80
Summa	2100	2347	2660	2770

Utfallet är under budget. Lägre konsultkostnader samt energikostnader förklarar bl.a detta.

**Not 4. Avskrivningar**

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivning enligt plan	Avskrivn. tid		Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
			Urspr.	Kvar		
Byggnad	16002	300	150	32	6509	9493
Stambyte	41172	823	50	49	823	40349
Ventilation	4216	140	30	28	281	3935
Bredband	436	44	10	8	87	349

**Not 5. Finansiella kostnader**

Den gynnsamma utvecklingen av räntor under året har också avspeglat sig i att våra räntor 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 90140:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1429:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 105700:-

**Not 8. Byggnader och Mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	20218	16002
Mark	3648	3648
	<u>23866</u>	<u>19650</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader-Ventilation		4216
Byggnader-Stammar mm	41172	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>65038</b>	<b>23866</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
Byggnader	6349	5909
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	1264	440
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>7613</b>	<b>6349</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>57425</b>	<b>17517</b>
Varav		
Byggnader	53777	13869
Mark	3648	3648
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>162014</b>	<b>162014</b>
Varav Byggnader	85200	85200



**Not 9. Bredband**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	436	0
Årets investering		436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	44	0
Årets avskrivning	44	44
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>348</b>	<b>392</b>

**Not 10. Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid året början	41532	24978
Årets upparbetningar	1942	20770
Omklassificeringar	-41172	-4216
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2302</b>	<b>41532</b>
Varav		
Stambytesprojektet	146	41173
Ventilationsprojektet inkl värme	2023	226
Takprojektet	133	133
	<b>2302</b>	<b>41532</b>

**Not 11. Fritt eget kapital**

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	3517	961	4478
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-225	-225
Överföring till Balanserat resultat	736	-736	0
Resultat 2020		781	781
	<b>4253</b>	<b>781</b>	<b>5034</b>

**Not 12. Skattefordran och Skatteskuld**

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 201231	3	
Inbetald preliminärskatt		-380
Fastighetsskatt och avgift		388
Mervärdesskatt		17
Källskatt och sociala avgifter		38
	<u>3</u>	<u>63</u>

**Not 13. Likvida medel**

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar. Under året har föreningen upptagit lån om 1000.

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	1959	1274
<b>Summa</b>	<b>1959</b>	<b>1274</b>
Genomsnittlig bankbehållning	2017	3686

**Not 14. Fond för underhåll**

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 225(267).

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	4322	4055
Årets avsättning till fond	225	267
<b>Summa</b>	<b>4547</b>	<b>4322</b>

**Not 15. Långfristiga skulder**

Långgivare	20200101	Amortering	Nya lån	Ränta	20201231	Omsätts
Stadshypotek	12000			1,11	12000	240330
Stadshypotek	6000			1,58	6000	270601
Stadshypotek	12000			0,96	12000	220601
Stadshypotek	5000			0,93	5000	240930
Stadshypotek	5000	50		0,9	4950	211201
Stadshypotek		500	1000	0,54	500	211228
Stadshypotek	1500			0,81	1500	231230
	<b>41500</b>	<b>550</b>	<b>1000</b>		<b>41950</b>	

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Not 16. Övriga skulder**

Inga övriga skulder.

**Not 17. Ställda säkerheter**

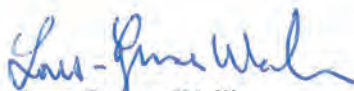
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut


Handelsbanken	45000
---------------	-------

**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 23 mars 2021

  
Lars-Gunnar Wallin  
Ordförande

  
Ingrid Blomstergren

  
Björn Mellfors

  
Hans Welander

  
Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd <sup>23</sup>/<sub>3</sub> 2021

  
Joakim Guiance  
Extern revisor

  
Henrik Karlström  
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 2020.

#### *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 2020-12-31 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 2020.

### *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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 mars 2021

Joakim Gujance  
Godkänd Revisor, FAR

Henrik Karlström  
Föreningens Revisor

**Bilaga 1. Underhållsplan per 20201231**  
**Större planerade åtgärder**

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD KKR	ANM.
9814	Tak		Ersätta befintligt yttertak med annat material	2030	3 000	B
9901	Fasad		Upprustning av yttre fasad	2021	575	B
	Fasad		Byte av fönster	2025	6 500	B
1302	Ventilation	X	OVK besiktning inkl injustering värme	2021	200	B Lgh
1402	VVS	X	Byte av radiatorventiler	2021	1 500	B
			Omläggning slityta garaget	2030	1 500	B
			Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2022	500	B
					13 775	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20201231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNGSBESKRIVNING		ÅR	KOSTNAD KKR	FINANSIERING	
		20	22			Fond/ Kassa	Lån Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	X	X	1984-1985	206 X		
8402	Lägenheter	X	X	1984-1985	715 X		
8403	Hissar	X	X	1984-1985	154 X		
8405	Ei	X	X	1984-1985	54 X		
8406	VVS	X	X	1984-1985	246 X		
8407	Soprum	X	X	1984-1985	50 X		
8408	Diverse	X	X	1984-1985	75 X		
8601	Panrum			1986	1000 X		
8602	Fasad			1986	202 X		
8603	Fönster	X	X	1986-1989	185 X		
8604	Tvättstuga	X	X	1986	31 X		
8605	Källargång			1986	20 X		
8606	Gården			1986-1987	272 X		
8701	Tvättstuga			1987	31 X		
8702	VVS	X	X	1987-1991	106 X		
8703	Garage			1987	19 X		
8801	Gården			1988	25 X		
8802	Garageport och dörrar till garage			1988	64 X		
8803	Tvättstuga			1988	29 X		
8804	Kontorslokaler			1988	40 X		
8805	Allmänna utrymmen	X	X	1988	34 X		
8901	Förenings kontor	X	X	1989	54 X		
8902	VVS	X	X	1989	16 X		
9001	Fönster	X	X	1990-1993	963		X
9002	Gården			1990	10 X		
9101	Kontorslokaler			1991	11 X		
9301	Dörrar och portar	X	X	1993	26 X		
9302	Kontorslokaler			1993-1994	236 X		
9401	Tvättstuga, bastu			1994-1995	218 X		
9501	Garage			1995	56 X		
9502	Allmänna utrymmen	X	X	1995	52 X		
9502	Skorsten			1995	105 X		
9601	Panrum			1996	229 X		
9602	Entréer	X	X	1996	38 X		
9701	Gården			1997	939		X

9801	Hiss	X	Nytt ställverk			1996	245 X
9804	Garage	X	Reparation av golv			1998-1999	754 X
9808	Allmänna utrymmen	X	Ommålning av våningsplan 0 – 9			1999	339 X
		X	Upprustning av entréer			1999	433 X
9809	Entréer						
9810	Ventilation	X	Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat			1999	125 X
9816	Belysning	X	Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering			1999	113 X
9817	El	X	Ombyggnad av el-central			1999	60 X
9818	Dagvattenledningar	X	Infördring av 5 st invändiga dagvattenledningar			1998	132 X
9803	Garage	X	Ny slityta övre och undre plan			2000	932 X
	Garage		Målning av tak och väggar			2000	298 X
	Garage		Ny belysning			2000	51 X
	Garage		Nytt inpasseringssystem			2001	95 X
9813	VVS	X	Rengöring av alla avloppsstammar med högtryck			2001	331 X
0201	Asfaltering		Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats			2002	104 X
9805	Fjärrvärme		Anslutning till fjärrvärme			2003	394 X
0501	Ventilation	X	Rengöring av ventilationskanaler			2004	93 X
0508	Fasad	X	Tätning av fasad mot Vendevägen			2004	99 X
	Gård		lordningsställande av komposter			2005	62 X
9801	Hiss	X	Ställverk hiss			2006	372 X
	Allmänna utrymmen	X	Målning			2006	173 X
0809	Hiss	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan			2007	118 X
	Lokaler och allmänna utrymmen		Målning			2007	101 X
9812	Tvättstuga		Byte till 3 st Miele tvättmaskiner			2008	107 X
0801	Avloppsanslutning		Relining av avloppsanslutning mot Vendevägen			2008	103 X
0802	Kabel TV	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel			2008-2009	769 X
0803	Avlopp	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök			2008	41 X
0804	OVK	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler			2008	70 X
0901	Kabel TV	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel			2008-2009	545 X
0902	Hissar	X	Ombyggnad av hissar			2009-2010	470 X
1001	Stammar	X	Byte av stamventiler			2010	91 X
1002	Gården	X	Planteringen			2010	58 X
1101	Bastu	X	Renovering av bastu			2011-2012	260 X
1102	Gården	X	Underhåll av planteringar och nybyggnad			2011-2012	114 X
1103	Sophantering	X	Installation av behållare för sophantering och sopsortering			2011	81 X
1104	Branddörrar	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	Impasseringssystem till garaget	2013	89 X
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32 X
1306	Sophantering	X	X	fordingsställande av uppsällningsplats för grovsopscontainer	2013	62 X
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141 X
1402	Fasad	X	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	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 garageport	2015	48 X
1505	Garage	X	X	Målning	2015	24 X
1506	Yttertak	X	X	Tätning	2015	98 X
1601	Allmänna utrymmen			Byte belysning o armaturer	2016	42 X
1602	Garage			Ny gångdörr	2016	30 X
1603	Tvättstugan			Ny avfuktare till torkrum	2016	42 X
1604	Garage o allmänna utrymmen			Målning	2016	54 X
1701	Hissar		X	Ombyggnation/Modernisering	2017	755 X
1702	Lokaler o allmänna utrymmen	X	X	Byte belysning o armaturer	2017	126 X
1801	Yttertak	X	X	Installation av taksäkerhet	2018	413 X
1802	Lokaler	X	X	Målning	2018	71 X
1901	Stambyte	X	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl våtrumsrenovering. Byte av elstammar och införande av 3-fas	2018-2019	41172 X
1902	Ventilation	X	X	Energieffektivisering, ventilation, frånluftspump	2017-2018	4216 X
1903	Lokaler	X	X	Målning, nya undertak, elarbeten, golv, belysning	2019	227 X
1904	Garage	X	X	Byggnation av inhängnade garageplatser	2019	77 X
1905	Kontoret			Målning och nytt golv	2019	83 X
1906	Hissar	X		Modernisering lilla hissen	2019	280 X
1907	Tvättstugan	X	X	Avfuktare till torkrum	2019	61 X
2001	Ventilation	X	X	Byte av ventilationsaggregat till lokaler	2020	799 X
2002	Ventilation	X	X	Ventilationstrumror o brandspjäll i lokaler	2020	915 X
2003	Lokaler	X	X	Undertak	2020	47 X
2004	Garage	X	X	Nytt förråd	2020	223 X
2005	Allmänna utrymmen	X	X	Brandsäkring	2020	207 X
2006	Stambyte, rest	X	X	Byte golvbrunnar mm	2020	146 X
<b>Summa:</b>						<b>67552</b>

### **Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2021**

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

**Motioner att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2020-06-14**

Motion 1 från Jan och Ulla Rosèn angående laddstolpar i garaget

Motion 2 från Sven Hedenskog angående konvertering av lämpliga lokaler till bostadsrätter för försäljning

Motion 3 från Sven Hedenskog mfl angående föreningslokal

Motion 4 från Antero Hast angående lön

Motionerna och styrelsens svar utdelas separat



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Org.nr 716418-1302 • Bankgiro 5207-2022