

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 13 maj 2024 kl. 18.00

LOKAL Restaurang P2 KÖK, Vendevägen 85A

DAGORDNING	SIDA
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. Godkännande av föreningsstämmans beslut 2024-04-15 att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen, utdelas separat	
23. Föreningsstämmans avslutande	

Danderyd i april 2024

Styrelsen

2023, Brf Timmerhuggarens 39:e verksamhetsår.

2023 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2024. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2023 och vilka investeringar vi gjort.

Ekonomi. Årets resultat utvisar ett överskott på 1471kr mot budget 399kr. Året som gått har liksom samhället i övrigt präglats av stagnerande inflation, räntor och el från relativt sett höga nivåer. Våra elkostnader har kunnat hållas nere, tack vare en minskad förbrukning men också för ett gynnsamt elhandelsavtal. Som tidigare informerats om har detta avtal gått ut och föreningen har tecknat nytt avtal med annan leverantör på nivån 80öre/kwh. Den ökande räntenivån har under året ej slagit fullt ut på föreningens lån, då vi har lån med olika bindningstider. Dessa förfaller inom 1-3år. För att möta dessa ökade kostnader samt kostnader för ökade energiskatter, nätavgifter och fjärrvärmekostnader höjde föreningen vid årsskiftet 2023/24 dels årsavgifterna med 10% till 637kr/kvm/år dels våra garagehyror. Dessa intäkter tillför föreningen 532kr.

Värme och byte av radiatorventiler samt ventilation. Arbetet med att byta ut våra radiatorventiler samt balansering av värme och ventilation fortsätter. Projektet har pågått under större delen av året och var vid årsskiftet 2023/24 inte klart.

Gården har läckt vatten ned i garaget. En översyn av genomföringar har skett och läckaget har därmed kunnat stoppas genom ny tätning.

Sophantering. Sophanteringen fungerar bra, dock finns förbättringspotential. Hjälps vi åt än mer, blir det ännu bättre!

Miljön/Aktiviteter. Vår gård nyttjas allt mer, där familjer hade träffar och även medlemmar kunde samlas ute för att få sällskap. Till vår lekyta inköptes under hösten ett lekhus. Under året har vi haft två gemensamma städdagar då vi samlats för att tillsammans sköta om vår fina gård. Löpande har gården skötts av medlemmar under ledning av Sven och Gun. Tack! Den traditionella kräftfesten samlade många medlemmar som kunde avnjuta kräftor och även lyssna till uppskattad sång och musik. Tack alla i festkommittén!

Lokaler. Under året har vi fått ytterligare uppsägningar av lokaler. Alla uppsagda lokaler har lagts ut till mäklare. Uppsägningarna har tyvärr sammanfallit med att hyresmarknaden för lokaler i det närmaste är helt stilla. På uppdrag av årsstämman 2022 har styrelsen nu tagit in två förslag att konvertera lokaler till bostäder. Styrelsen har för avsikt att återkomma i denna fråga.

Garaget. I slutet av året tecknades ett tvåårigt parkeringsavtal om 10 platser med ett företag i närområdet.

Förslag inför 2024. En framtidsfråga för föreningen är hur fastighetsunderhållet ska skötas. Kan vi fortsätta att sköta fastigheten i egen regi har vi möjlighet att hålla nere kostnaderna. Styrelsen vill se en diskussion bland medlemmar i denna fråga.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

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

20230101 – 20231231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningen

Brf Timmerhuggaren bildades 1984 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229). Föreningens fastighet Timmerhuggaren 1 innehas med äganderätt 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 av dessa var vid utgången av året 515 m² uthyrda.

Därutöver finns 105 garageplatser fördelade på två plan.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Ordförande	Anders Olofson
V ordförande	Johan Kihl
Kassör	Göran Sundeman
Sekreterare	Ingrid Blomstergren
Suppleant	Anna Sjöblom
Suppleant	Pieter Ekdahl

Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guiance, Nova Revision AB och Johan Molin, Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Carina Öfors, Moore Allegretto AB och Robert Hellerstedt, Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Sven Hedenskog och nyvaldes Stefan Aldén, Bo Lindh, och Birgitta Röstlund 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 HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighetsunderhåll

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

Lekhus på lekplatsen	44
Belysning i garage och i allm utrymmen	24
Dörrautomatik	24
Summa	<u>92</u>

Finansiering har skett genom egna bankmedel.

Under 2024 planeras att genomföra följande större arbeten:

Besiktning/komplettering av mjukfogar i fasaderna	575
Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	538
Nya kodlås samt digitala tavlor	277
Summa	<u>1390</u>

Under året har lån på 6,0 mkr omsatts med nya villkor och 1,5mkr har slutamorterats, se not 15.

Under 2024 omsätts 23 mkr av föreningens lån på 38,8 mkr.

Nytt 1-årigt fastpris elhandelsavtal har tecknats med Vattenfall från 1/11.

Långsiktigt underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2054 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 Clean Factory Sweden AB f.d Skarings Fönster&Städ AB anlåtats.

Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges.
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Årets resultat uppgår till 1471(budget 399). Skillnaden förklaras i hög grad av lägre drift- och energikostnader samt tillkommande intäkter.
Från 1 januari 2022 sker individuell utdebitering av hushållselen, vilket inneburit en lägre total förbrukning.
Totalt har likviditeten ökat(ökat) med 1165(689) och använts i huvudsak till betalningar i löpande verksamhet samt amorteringar.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-17.

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 2023

Fastighetens taxeringsvärde är 184,95 (f.å184,95)mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	98,00 (98,00)mkr
Mark	86,95 (86,95)mkr

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Årsavgift /ly	579	551	551	541
Skuldsättning/m2	3836	3989	4093	4147
Skuldsättning/ly	4978	5177	5312	5382
Sparande/m2	320	289	308	285
Räntekänslighet	9	9	10	10
Energikostnad/m2	105	106	101	96
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter,%	71	71	72	72

Övriga nyckeltal, se sidan 11

ly=Bostadsrättsyta	7794	7794	7794	7794
m2= Bostadsrättsyta+yta för hyresrätt	10115	10115	10115	10115

Skuldsättning=Räntebärande skulder

Sparande=Resultat+avskrivningar+planerade underhållskostnader

Energikostnad=El+Fjärrvärme+Vatten

Räntekänslighet=Räntebärande skulder/Årsavgifter

Kommentar till 2024 års Budget

Inkomster och utgifter i 2024 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2023/2024, se sidan 12.

Budget 2024-2028

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

13(15) protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Styrelse, valberedning och föreningens interna revisor har ersatts med 188(220).

Under 2023 har 5 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 3 Shadi och Manucher Farhang samt Negar Raffaelli

lgh nr 10 Sona Zohrabyan och Robert Rosén

lgh nr 52 Madelaine och Hans-Georg Holzapfel

lgh nr 68 Ji Song kang och Einar Rosén

lgh nr 71 Lourdes Navarro Urria

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6013
Årets resultat	1471
Summa	7484

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	595
Balanserat resultat	6889
Summa	7484

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2023	2022	2021	2020	2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	4512	4298	4298	4213	4018	3828
Hyror	1	1828	1759	1640	1614	1384	1581
Övriga Intäkter	2	4	31	2	11	16	45
Intäkter		6344	6088	5940	5838	5418	5454
Kostnader							
Underhållskostnader		564	900	532	1005	1070	895
Driftskostnader	3	2056	2094	2120	2100	2347	2262
Underhålls- och Driftskostnader		2620	2994	2652	3105	3417	3157
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4+10	1440	1376	1505	1308	484	300
Rörelseresultat		2284	1718	1783	1425	1517	1997
Finansiella Intäkter		130	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	5	726	552	449	448	364	117
Finansiella Intäkter och Kostnader		596	552	449	448	364	117
Resultat före skatt		1688	1166	1334	977	1153	1880
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	217	212	198	196	192	174
Skatter		217	212	198	196	192	174
ÅRETS RESULTAT	8	1471	954	1136	781	961	1706

	NOT	2023	2022	2021	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnader och mark	8	56741	56744	58076	57425	17517	13741
Bredband	9	218	261	305	349	392	436
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1394	218	2302	41532	24978
Anläggningstillgångar		56959	58399	58599	60076	59441	39155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		67	180	1	6	41	29
Skattefordran	12	0	3	13	3	170	159
Förutbetalda kostnader		115	137	89	85	85	78
Kortfristiga fordringar		182	320	103	94	296	266
Likvida medel	13	6303	5138	4449	1959	1274	4394
Omsättningstillgångar		6485	5458	4552	2053	1570	4660
TILLGÅNGAR		63444	63857	63151	62129	61011	43815
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	5658	5233	4881	4547	4322	4055
Bundet Eget Kapital		15103	14678	14326	13992	13767	13500
Fritt Eget Kapital	11						
Balanserat Resultat		6013	5484	4700	4253	3517	2078
Årets resultat		1471	954	1136	781	961	1706
Fritt Eget Kapital		7484	6438	5836	5034	4478	3784
Långfristiga Skulder	15	38800	40350	41400	41950	41500	18804
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		92	598	73	115	269	4864
Skatteskuld	12	270	118	74	63	42	53
Avsättningar/Övriga skulder	16	538	538	538	0	0	1792
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		1157	1137	904	975	955	1018
Kortfristiga Skulder		2057	2391	1589	1153	1266	7727
EGET KAPITAL OCH SKULDER		63444	63857	63151	62129	61011	43815
STÄLLDA SÄKERHETER	17	45000	45000	45000	45000	45000	45000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet						
Årets resultat	1471	954	1136	781	961	1706
Återföring avskrivningar/Nedskrivningar	1440	1376	1505	1308	484	300
Återföring av underhållsåtgärder	325	593	470	791	972	485
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3236	2923	3111	2880	2417	2491
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-196	585	427	89	-6491	5283
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	3040	3508	3538	2969	-4074	7774
Investeringsverksamhet						
Pågående projekteringar/investeringar		-1176	-28	-1942	-20770	-21785
Utförda underhållsåtgärder	-325	-593	-470	-791	-972	-485
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-325	-1769	-498	-2733	-21742	-22270
Finansieringsverksamhet						
Upptagna lån				1000	23000	12000
Amortering av lån	-1550	-1050	-550	-550	-305	-46
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	-1550	-1050	-550	450	22695	11954
Årets totala likviditetsflöde	1165	689	2490	686	-3121	-2542
Likvida medel vid årets början	5138	4449	1959	1273	4394	6936
Likvida medel vid årets slut	6303	5138	4449	1959	1273	4394

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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/Värme	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 2018, ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.

NYCKELTAL	NOT	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter/m2 ly		579	551	551	541	516	491
Hyror/m2 ly		235	226	210	207	178	203
Rörelsens intäkter/m2 ly		814	781	762	749	695	700
Rörelsens kostnader/m2 ly		521	561	533	566	501	444
Rörelseresultat/m2 ly		293	221	229	183	195	256
Ränteintäkter/m2 ly		17	0	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		93	71	58	57	47	15
Finansiellt netto/m2 ly		-77	-71	-58	-57	-47	-15
Avskrivningar/m2 ly		185	177	193	168	62	38
Underhållskostnader/m2 ly		72	115	68	129	137	115
Driftskostnader/m2 ly	3	264	269	272	269	301	290
Skatter/m2 ly		28	26	25	25	25	22
Fjärrvärme/m2 ly		103	100	90	85	101	117
El/m2 ly		17	22	25	26	22	18
Vatten/m2 ly		16	15	16	14	14	14
Eget kapital/m2 ly		2900	2710	2587	2441	2341	2218
Långfristiga skulder/m2 ly		4978	5177	5312	5382	5325	2413
Kortfristiga skulder/m2 ly		256	307	204	148	162	991
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,9%	1,4%	1,1%	1,1%	0,9%	0,8%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		46%	49%	49%	50%	58%	59%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		13%	21%	12%	24%	27%	23%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		58%	70%	62%	74%	85%	82%
Rörelsemarginal		36%	28%	30%	24%	28%	37%
Försäljningspris/m2		51055	50183	54180	48706	46098	46567
Sålda/överlåtna lägenheter		5	4	3	5	5	5
Kassalikviditet		3,2	2,3	2,9	1,8	1,2	0,6
Soliditet		36%	33%	32%	31%	30%	39%
Skuldsättningsgrad		1,8	2,0	2,1	2,3	2,3	1,5

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					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	4965	4965	4965	4965	4965	4965
Hyror	1515	1510	1515	1515	1520	1525
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	6500	6495	6500	6500	6505	6510
Kostnader						
Underhållskostnader	612	734	469	1342	1009	562
Driftskostnader	2975	3060	3165	3215	3265	3295
Underhålls- och Driftskostnader	3587	3794	3634	4557	4274	3857
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	1444	1473	1473	1484	1524	1567
Rörelseresultat	1469	1228	1393	459	707	1086
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	160	165	145	115	70	75
Finansiella Kostnader	1091	1404	1575	1678	1750	1751
Finansiella Intäkter och Kostnader	931	1239	1430	1563	1680	1676
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	538	-11	-37	-1104	-973	-590
Skatter						
Inkomstskatt						
Fastighetsskatt	212	212	212	212	212	212
Skatter	212	212	212	212	212	212
ÅRETS RESULTAT	326	-223	-249	-1316	-1185	-802

Noter till resultat- och balansräkning 2023

Not 1. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för garage och lokaler är i nivå med budget. Beläggningsgraden i garaget har under året legat på drygt 90%.

	Utfall 2023	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2022
Årsavgifter	4512	4298	4510	4305
Hyra lokaler	1026	1092	920	855
Hyra garage	802	667	740	685
	6340	6057	6170	5845

Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter under 2022 är främst hänförliga till en intrångsersättning från Eon för nedlagd kabel samt diverse 4(31).

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2023	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2022
Arvode	188	220	225	225
Administration	70	82	75	60
Förvaltningsarvode	14	14	20	15
Konsultarvode	103	125	300	300
Extern revisor	26	25	30	25
Avg till organisation	6	5	15	15
Fastighetsförsäkring	151	141	160	140
Fastighetsskötsel	52	4	65	10
Fastighetsstädning	104	131	145	100
Arbetsgivaravgift	49	46	80	45
Snöröjning	79	44	50	40
Sophämtning	131	128	160	150
Uppvärmning Fjärrvärme	735	715	735	735
Uppvärmning El	70	66	105	100
Vatten	122	119	135	130
Fastighet El	135	170	410	315
Optisk fiberkabel		-10	45	40
Övriga driftskostnader	21	69	80	75
Summa	2056	2094	2835	2520

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

Not 4. Avskrivningar

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivning enligt plan	Avskrivn. tid Urspr.	Kvar	Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
Byggnad	16002	300	150	29	7408	8594
Stambyte	41318	827	50	46	3303	38015
Ventilation	7443	270	30	25	959	6484
Bredband	436	43	10	5	218	218

Not 5. Finansiella kostnader

Styrelsen strävar efter att ha en lämplig mix av bundna och rörliga lån med olika löptider. Posten avser i sin helhet räntekostnader.

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 99540:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1589:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 117586:-

Not 8. Byggnader och Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	63369	63369
Mark	3648	3648
	<u>67017</u>	<u>67017</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader-Ventilation	1394	
Byggnader-Stammar mm		
Utgående anskaffningsvärden	68411	67017
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	10273	8941
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	1397	1332
Utgående avskrivningar	11670	10273
Redovisat värde	56741	56744
Varav		
Byggnader	53093	53096
Mark	3648	3648
Totalt taxeringsvärde	184954	184954
Varav Byggnader	98000	98000

Not 9. Bredband

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	436	436
Årets investering		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	175	131
Årets avskrivning	43	44
Redovisat värde vid årets slut	218	261

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid året början	1394	218
Årets upparbetningar		1176
Omklassificeringar	-1394	
Nedskrivning		
Redovisat värde vid årets slut	0	1394
Varav		
Ventilationsprojektet inkl värme	0	1394
	0	1394

Not 11. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	5484	954	6438
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-425	-425
Överföring till Balanserat resultat	529	-529	
Resultat 2023		1471	1471
	6013	1471	7484

Not 12. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 231231	0	0
Inbetald preliminärskatt		-215
Fastighetsskatt och avgift		217
Mervärdesskatt		228
Källskatt och sociala avgifter		40
	0	270

Not 13. Likvida medel

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	6303	5138
Summa	6303	5138
Genomsnittlig bank	6141	5293

Not 14. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 425(352).

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5233	4881
Årets avsättning till	425	352
Summa	5658	5233

Not 15. Långfristiga skulder

Långgivare	20230101	Amortering	Omsättning	Nya lån	Ränta	20231231	Omsätts
Stadshypotek	12000				1,11	12000	240330
Stadshypotek	6000				1,58	6000	270601
Stadshypotek	5000				0,93	5000	240930
Stadshypotek	1500	1500					
Stadshypotek	3850	50			1,12	3800	251201
Stadshypotek	6000				2,57	6000	250430
Stadshypotek	6000				4,79	6000	240205
	40350	1550	0	0		38800	

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. Avsättningar/Övriga skulder

I samband med stambytesprojektets slutfas 2020 gick entreprenören i konkurs vilket innebär att föreningen gick miste om en garanti för eventuella framtida kostnader hänförligt till projektet. Detta har under år 2021 delvis kunnat lösas genom en försäkringslösning så att 538 har kunnat tillföras föreningen. Dessa medel har avsatts till en reserv.

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 ^{19/}₃ 2024


Anders Olofson
Ordförande


Ingrid Blomstergren


Johan Kihl


Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd ^{25/}₃ 2024


Joakim Gulande
Extern revisor


Johan Molin
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 2023.

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 2023-12-31 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 2023.

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 revisionsd 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.

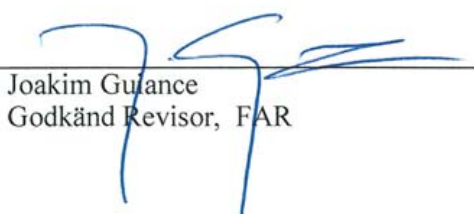
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25/3 2024


Joakim Gufance
Godkänd Revisor, FAR


Johan Molin
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20231231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD KKR	ANM.
		20				
		22				
1402	Garage	X	Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	2024	538	B
9901	VVS	X	Byte kodlås samt digitala tavlor	2024	277	B
	Fasad	X	Upprustning av yttre fasad	2027	575	B
	Entreer	X	Byte akustikskivor/Belysning tak	2027	152	B
	Undercentral	X	Byte värmeväxlare	2027	173	B
	Infart/Parkering	X	Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2028	500	B
	Fasad	X	Byte av fönster	2030	6 500	B
	Garage		Omläggning slityta garaget	2030	1 500	B
	Gården		Omläggning glutasfalt	2037	3 750	B
					13 965	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20231231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNGSBESKRIVNING	20	22	ÅR	KOSTNAD		FINANSIERING	
						KKR		Fond/ Lån	Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	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, lysce 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	X	X	Nya sopkaruseller	1984-1985	75 X			
8601	Pannrum			Ny värmepump	1986	1000 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	Förenings kontor	X	X	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 stegs	1995	105 X			
9601	Pannrum			Byte av värmepump	1996	229 X			
9602	Entréer	X	X	Plattsättning av ytterpartier	1996	38 X			
9701	Gården			Asfaltering och iordningställande av gården	1997	939			X
9801	Hiss	X	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	1999	339	X
		X	X	Upprustning av entréer	1999	433	X
9809	Entréer						
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 silyta 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	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	X	Rengöring av ventilationskanaler	2004	93	X
0508	Fasad	X	X	Tätning av fasad mot Vende vägen	2004	99	X
	Gård			lordningsställande av komposter	2005	62	X
9801	Hiss	X	X	Ställverk hiss	2006	372	X
	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	2006	173	X
				Källare o tvättstuga			
				Hissar			
0809	Hiss	X	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan	2007	118	X
	Lokaler och allmänna utrymmen			Målning	2007	101	X
				Kontor/Lokaler			
				Allmänna utrymmen			
9812	Tvättstuga			Byte till 3 st Miele tvättmaskiner	2008	107	X
0801	Avloppsanslutning			Relining av avloppsanslutning mot Vende vägen	2008	103	X
0802	Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel	2008-2009	769	X
0803	Avlopp	X	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök	2008	41	X
0804	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2008	70	X
0901	Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel	2008-2009	545	X
0902	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 behållare för sophantering och sopsortering	2011	28	X
1201	Gården	X	X	Gård plantering och reparation av befintliga branddörrar	2012	162	X
1201	Lokaler	X	X	Underhåll och ombyggnad samt reparation av lekplats	2012	80	X
				Underhåll av utryrda lokaler			

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	Inpasseringsystem till garaget	2013	89	X
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32	X
1306	Sophantering	X	X	Iordningsställande av uppställningsplats 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	X	X	Byte belysning o armaturer	2016	42	X
1602	Garage	X	X	Ny gångdörr	2016	30	X
1603	Tvättstugan	X	X	Ny avfuktare till torkrum	2016	42	X
1604	Garage o allmänna utrymmen	X	X	Målning	2016	54	X
1701	Hissar	X	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	X	X	Målning och nytt golv	2019	83	X
1906	Hissar	X	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

Motioner att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2024-05-13

Inga motioner

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Org.nr 716418-1302 • Bankgiro 5207-2022