

ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 12 maj 2025 kl. 18.30

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 revisoreernas 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 2025

Styrelsen

2024, Brf Timmerhuggarens 40:e verksamhetsår.

2024 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2025. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2024 och vilka investeringar vi gjort.

Ekonomi. Årets resultat utvisar ett överskott på 768kkr mot budget 326kkr. Året som gått har liksom samhället i övrigt präglats av minskad inflation, räntor och el från relativt sett höga nivåer. Våra elkostnader har kunnat hållas nere, tack vare en minskad förbrukning men också för ett nytt gynnsamt elhandelsavtal. Som tidigare informerats om har föreningen tecknat nytt avtal på nivån 68öre/kwh. Liksom föregående år har den lägre räntenivån ej slagit fullt ut på föreningens lån, då vi har lån med olika bindningstider. Dessa förfaller inom 1-2år. För att möta dessa ökade kostnader samt kostnader för ökade energiskatter, nätavgifter och fjärrvärmekostnader höjde föreningen vid årsskiftet 2024/25 årsavgifterna med 5% till 669kr/kvm/år. Dessa intäkter tillför föreningen 249kkr.

Värme och byte av radiatorventiler samt ventilation. Arbetet med att byta ut våra radiatorventiler och balansering av värme och ventilation slutfördes under året. Balanseringen av värme krävde en justering av termostater som hade monterats för att vi skulle få en komfortabel värme i lägenheterna.

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. 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! Föreningen firade 40-år och jubileet firades med gemensam middag med uppskattad sång och musik av medlemmar. Tack alla i festkommittén!

Lokaler. På extra föreningsstämma i april fick styrelsen i uppdrag av medlemmarna att konvertera en lokal om 216kvm till bostäder. Projektet satte i gång efter sommaren och styrelsen har haft ett stort arbete med utskick av förfrågningsunderlag till ett tiotal entreprenörer. Efter genomgång och utvärdering av inkomna svar har styrelsen antagit ett av de inkomna anbudena.

Garaget. Tillsammans med medlemmar har vi haft fortsatt arbete med att få en passande lösning för billaddning. Strax före jul signerade föreningen ett avtal med ett norskt billaddningsföretag, Aneo, att installera billaddning inklusive infrastruktur med 14 st laddpunkter. Dessa kan byggas ut efter behov och kostnaden kommer inte belasta de som ej har avtal om billaddning.

Säkerheten har förbättrats genom att vi bytt ut samtliga övervakningskameror samt kompletterat med kamera utvändigt mot porten.

Förslag inför 2025. I likhet med föregående år är en framtidsfråga för föreningen hur fastighetsunderhållet ska skötas. Kan vi fortsätta att sköta fastigheten i egen regi har vi möjlighet att hålla nere kostnaderna. Styrelsen vill se mer 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

20240101 – 20241231.

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 465 m² uthyrda.

Därutöver finns 105 garageplatser fördelade på två plan varav 35st var uthyrda vid årsskiftet 2024/25 till andra än medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 haft följande sammansättning:

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

Revisorer och valberedning

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

Vid ordinarie föreningsstämma nyvaldes Lars Starell och Jan-Erik Rosén att utgöra valberedning.

Förvaltning

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

Ny förvaltare från årsskiftet 2024/2025 är Princip Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighetsunderhåll

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

Besiktning mjukfogar i fasad	16
Dörrautomatik	156
Byte radiatorventiler/insjustering slut	87
Bevakningskamera garage	44
Trädgårdsmöbler	14
Summa	317

Finansiering har skett genom egna bankmedel.

Under 2025 planeras att genomföra följande större arbeten:

Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	549
Nya kodlås samt digitala tavlor	283
Summa	832

Under året har lån på 23 mkr omsatts med nya villkor, se not 15.

Under 2025 omsätts 28 mkr av föreningens lån på 38,7 mkr.

Nytt 2-årigt fastpris elhandelsavtal har tecknats med Vattenfall från 1/11 på nivån 68 öre/kwh.

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 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 768(budget 326). 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 1948(1165) 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 Folksam Försäkring AB. Föreningen har för medlemmarnas räkning tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring i Folksam Försäkring AB.

Taxeringsvärde för fastigheten "Timmerhuggaren 1" inkomståret 2024

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	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift /ly	637	579	551	551	541
Skuldsättning/m2	3831	3836	3989	4093	4147
Skuldsättning/ly	4972	4978	5177	5312	5382
Sparande/m2	260	320	289	308	285
Räntekänslighet	8	9	9	10	10
Energikostnad/m2	139	105	106	101	96
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter, %	75	71	71	72	72
Övriga nyckeltal, se sidan 11					
ly=Bostadsrättsyta	7794	7794	7794	7794	7794
m2= Bostadsrättsyta+yta för hyresrätt	10115	10115	10115	10115	10115
Skuldsättning=Räntebärande skulder					
Sparande=Resultat+avskrivningar+planerade underhållskostnader					
Energikostnad=El+Fjärrvärme+Vatten					
Räntekänslighet=Räntebärande skulder/Årsavgifter					

Kommentar till 2025 års Budget

Inkomster och utgifter i 2025 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2024/2025, se sidan 12.

Budget 2025-2029

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

15(13) protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Styrelse, valberedning och föreningens interna revisor har ersatts med 184(188).

Under 2024 har 3 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 11 Malin Lindblom
lgh nr 29 Charlotta Carlberg och Niklas Good
lgh nr 43 Ting Dong och Illka Kekkonen

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6889
Årets resultat	768
Summa	7657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	628
Balanserat resultat	7029
Summa	7657

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2024	2023	2022	2021	2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	4964	4512	4298	4298	4213	4018
Hyrer	1	1673	1828	1759	1640	1614	1384
Övriga Intäkter	2	3	4	31	2	11	16
Intäkter		6640	6344	6088	5940	5838	5418
Kostnader							
Underhållskostnader		700	564	900	532	1005	1070
Driftskostnader	3	2679	2056	2094	2120	2100	2347
Underhålls- och Driftskostnader		3379	2620	2994	2652	3105	3417
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4+10	1440	1440	1376	1505	1308	484
Rörelseresultat		1821	2284	1718	1783	1425	1517
Finansiella Intäkter		202	130	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	5	1035	726	552	449	448	364
Finansiella Intäkter och Kostnader		833	856	552	449	448	364
Resultat före skatt		988	1688	1166	1334	977	1153
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	220	217	212	198	196	192
Skatter		220	217	212	198	196	192
ÅRETS RESULTAT	8	768	1471	954	1136	781	961

	NOT	2024	2023	2022	2021	2020	2019
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnader och mark	8	55432	56741	56744	58076	57425	17517
Bredband	9	174	218	261	305	349	392
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0	1394	218	2302	41532
Anläggningstillgångar		55606	56959	58399	58599	60076	59441
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		1304	67	180	1	6	41
Skattefordran	12	0	0	3	13	3	170
Förutbetalda kostnader		202	115	137	89	85	85
Kortfristiga fordringar		1506	182	320	103	94	296
Likvida medel	13	8251	6303	5138	4449	1959	1274
Omsättningstillgångar		9757	6485	5458	4552	2053	1570
TILLGÅNGAR		65363	63444	63857	63151	62129	61011
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	6253	5658	5233	4881	4547	4322
Bundet Eget Kapital		15698	15103	14678	14326	13992	13767
Fritt Eget Kapital	11						
Balanserat Resultat		6889	6013	5484	4700	4253	3517
Årets resultat		768	1471	954	1136	781	961
Fritt Eget Kapital		7657	7484	6438	5836	5034	4478
Långfristiga Skulder	15	38750	38800	40350	41400	41950	41500
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		73	92	598	73	115	269
Skatteskuld	12	330	270	118	74	63	42
Avsättningar/Övriga skulder	16	566	538	538	538	0	0
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		2289	1157	1137	904	975	955
Kortfristiga Skulder		3258	2057	2391	1589	1153	1266
EGET KAPITAL OCH SKULDER		65363	63444	63857	63151	62129	61011
STÄLLDA SÄKERHETER	17	45000	45000	45000	45000	45000	45000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet						
Årets resultat	768	1471	954	1136	781	961
Återföring avskrivningar/Nedskrivningar	1440	1440	1376	1505	1308	484
Återföring av underhållsåtgärder	463	325	593	470	791	972
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2671	3236	2923	3111	2880	2417
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-122	-196	585	427	89	-6491
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	2549	3040	3508	3538	2969	-4074
Investeringsverksamhet						
Pågående projekteringar/investeringar	-88		-1176	-28	-1942	-20770
Utförda underhållsåtgärder	-463	-325	-593	-470	-791	-972
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-551	-325	-1769	-498	-2733	-21742
Finansieringsverksamhet						
Upptagna lån					1000	23000
Amortering av lån	-50	-1550	-1050	-550	-550	-305
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	-50	-1550	-1050	-550	450	22695
	1948	1165	689	2490	686	-3121
Likvida medel vid årets början	6303	5138	4449	1959	1273	4394
Likvida medel vid årets slut	8251	6303	5138	4449	1959	1273

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. De i december aviserade hyrorna och avgifterna för första kvartalet 2025 uppgår till 1291.

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 skatteffekter redovisas inte i resultat- eller balansräkningarna.

Föreningens fond för inre och yttre underhåll

I enlighet med nya stadgar, som antogs 2024, ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.

NYCKELTAL

	NOT	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter/m2 ly		637	579	551	551	541	516
Hyrer/m2 ly		215	235	226	210	207	178
Rörelsens intäkter/m2 ly		852	814	781	762	749	695
Rörelsens kostnader/m2 ly		618	521	561	533	566	501
Rörelseresultat/m2 ly		234	293	221	229	183	195
Ränteintäkter/m2 ly		26	17	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		133	93	71	58	57	47
Finansiellt netto/m2 ly		-107	-77	-71	-58	-57	-47
Avskrivningar/m2 ly		185	185	177	193	168	62
Underhållskostnader/m2 ly		90	72	115	68	129	137
Driftskostnader/m2 ly	3	344	264	269	272	269	301
Skatter/m2 ly		28	28	26	25	25	25
Fjärrvärme/m2 ly		114	103	100	90	85	101
El/m2 ly		41	17	22	25	26	22
Vatten/m2 ly		26	16	15	16	14	14
Eget kapital/m2 ly		2997	2900	2710	2587	2441	2341
Långfristiga skulder/m2 ly		4972	4978	5177	5312	5382	5325
Kortfristiga skulder/m2 ly		418	256	307	204	148	162
Ränta i procent av långfristiga skulder		2,7%	1,9%	1,4%	1,1%	1,1%	0,9%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		54%	46%	49%	49%	50%	58%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		14%	13%	21%	12%	24%	27%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		68%	58%	70%	62%	74%	85%
Rörelsemarginal		27%	36%	28%	30%	24%	28%
Försäljningspris/m2		53835	51055	50183	54180	48706	46098
Sålda/överlättna lägenheter		3	5	4	3	5	5
Kassalikviditet		3,0	3,2	2,3	2,9	1,8	1,2
Soliditet		36%	36%	33%	32%	31%	30%
Skuldsättningsgrad		1,8	1,8	2,0	2,1	2,3	2,3

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 balansomsättning

RESULTATRÄKNING, KKR	LÅNGTIDSBUDGET					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	5210	5215	5215	5215	5215	5215
Hyror	1620	1605	1610	1615	1620	1625
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	6850	6840	6845	6850	6855	6860
Kostnader						
Underhållskostnader	932	569	1298	1111	638	1274
Driftskostnader	3185	3240	3200	3240	3295	3320
Underhålls- och Driftskostnader	4117	3809	4498	4351	3933	4594
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	1473	1473	1488	1527	1570	1647
Rörelseresultat	1260	1558	859	972	1352	619
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	90	95	80	60	65	0
Finansiella Kostnader	1067	1164	1223	1265	1264	1264
Finansiella Intäkter och Kostnader	977	1069	1143	1205	1199	1264
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	283	489	-284	-233	153	-645
Skatter						
Inkomstskatt						
Fastighetsskatt	246	246	246	246	246	246
Skatter	246	246	246	246	246	246
ÅRETS RESULTAT	37	243	-530	-479	-93	-891

Noter till resultat- och balansräkning 2024

Not 1. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för garage och lokaler är i nivå med budget. Beläggingsgraden i garaget har under året legat på drygt 95%.

	Utfall 2024	Utfall 2023	Budget 2024	Budget 2023
Årsavgifter	4964	4512	4965	4510
Hyra lokaler	720	1026	605	920
Hyra garage	953	802	910	740
	6637	6340	6480	6170

Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är hänförligt till diverse små intäkter 3(4).

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2024	Utfall 2023	Budget 2024	Budget 2023
Arvode	184	188	180	225
Administration	100	70	75	75
Förvaltningsarvode	14	14	20	20
Konsultarvode	288	103	200	300
Extern revisor	27	26	30	30
Avg till organisation	6	6	15	15
Fastighetsförsäkring	158	151	190	160
Fastighetskötsel	107	52	260	65
Fastighetsstädning	108	104	115	145
Arbetsgivaravgift	54	49	115	80
Snöröjning	66	79	55	50
Sophämtning	103	131	140	160
Uppvärmning Fjärrvärme	795	735	765	735
Uppvärmning El	95	70	105	105
Vatten	201	122	135	135
Fastighet El	316	135	520	410
Optisk fiberkabel				45
Övriga driftskostnader	58	21	55	80
Summa	2680	2056	2975	2835

Utfallet är under budget. Lägre energi- och arvodeskostnader 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	28	7708	8294
Stambyte	41319	826	50	45	4130	37189
Ventilation	7530	270	30	24	1229	6301
Bredband	436	44	10	4	262	174

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 1630:- lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 120620:-

Not 8. Byggnader och Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	64763	63369
Mark	3648	3648
	<u>68411</u>	<u>67017</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader-Ventilation	88	1394
Byggnader-Stammar mm		
Utgående anskaffningsvärden	68499	68411
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	11670	10273
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	1397	1397
Utgående avskrivningar	13067	11670
Redovisat värde	55432	56741
Varav		
Byggnader	51784	53093
Mark	3648	3648
Totalt taxeringsvärde	184954	184954
Varav Byggnader	98000	98000

Not 9. Bredband

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	436	436
Årets investering		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	218	175
Årets avskrivning	44	43
Redovisat värde vid årets slut	174	218

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid året början	0	1394
Årets upparbetningar		
Omklassificeringar		-1394
Nedskrivning		
Redovisat värde vid årets slut	0	0
Varav		
Ventilationsprojektet inkl värme	0	0
	0	0

Not 11. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	6013	1471	7484
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-595	-595
Överföring till Balanserat resultat	876	-876	
Resultat 2024		768	768
	6889	768	7657

Not 12. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 241231	0	0
Inbetald preliminärskatt		-437
Fastighetsskatt och avgift		437
Mervärdesskatt		301
Källskatt och sociala avgifter		29
	0	330

Not 13. Likvida medel

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

	2024-12-31	2023-12-31
Bank	8251	6303
Summa	8251	6303
Genomsnittlig bank	7204	6141

Not 14. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 595(425).

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	5658	5233
Årets avsättning till	595	425
Summa	6253	5658

Not 15. Långfristiga skulder

Långgivare	20240101	Amortering	Omsättning	Nya lån	Ränta	20241231	Omsätts
Stadshypotek	12000				3,00	12000	250331
Stadshypotek	6000				1,58	6000	270601
Stadshypotek	5000				2,93	5000	260930
Stadshypotek	3800	50			1,12	3750	251201
Stadshypotek	6000				2,57	6000	250430
Stadshypotek	6000				3,26	6000	250806
	38800	50	0	0		38750	

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.

Mottagen deposition för lokalhyra 27.

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 ^{18/3} 2025



Anders Olofson
Ordförande



Ingrid Blomstergren



Johan Kihl



Shafira Lönn



Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd ^{20/3} 2025



Joakim Guance
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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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 20/3 2025


Joakim Guiance
Godkänd Revisor, FAR


Johan Molin
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20241231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD		ANM.
		20	22			KKR		
	Garage			Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	2025	549		B
	VVS	X	X	Byte kodlås samt digitala tavlor	2025	283		B
	Entreer	X	X	Byte akustikskivor/Belysning tak	2027	152		B
	Undercentral	X	X	Byte värmeväxlare	2027	173		B
	Fasad			Upprustning av yttre fasad	2028	575		B
	Infart/Parkering			Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2029	507		B
	Fasad	X	X	Byte av fönster	2030	6 542		B
	Garage			Omläggning slityta garaget	2030	1 500		B
	Gården			Omläggning gjutasfalt	2037	3 737		B
						14 018		

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20241231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNG BESKRIVNING	20	22	KOSTNAD		FINANSIERING	
					ÅR	KKR	Fond/ Lån	Tillskott
							Kassa	
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, lyse och knappsatser	1984-1985		154 X	
8405	El	X	X	Byte av armaturer	1984-1985		54 X	
8406	VVS	X	X	Byte av VV:s armaturer	1984-1985		246 X	
8407	Soprum	X	X	Nya sopkaruseller	1984-1985		50 X	
8408	Diverse				1984-1985		75 X	
8601	Pannrum			Ny värmepump	1986		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	Föreningens kontor			Uppsnygning	1989		54 X	
8902	VVS	X	X	Avluftare varmvattenstam	1989		16 X	
9001	Fönster	X	X	Besiktning och byte till nya karmar	1990-1993		963	X
9002	Gården			Ny belysning	1990		10 X	
9101	Kontorslokaler			Målning och underhåll	1991		11 X	
9301	Dörrar och portar	X	X	Byte av lås	1993		26 X	
9302	Kontorslokaler			Ombyggnad och upprustning	1993-1994		236 X	
9401	Tvättstuga, bastu			Plattsättning, målning och ny utrustning	1994-1995		218 X	
9501	Garage			Reparation av golv	1995		56 X	
9502	Allmänna utrymmen	X	X	Målning och underhåll	1995		52 X	
9502	Skorsten			Lagning av steg	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		Nytt stälverk	1996		245 X	
9804	Garage			Reparation av golv	1998-1999		754 X	

9808	Allmänna utrymmen	X	X	Ommålning av våningsplan 0 – 9	1. Målning av väggar 2. Ny belysning på väggar 1. Nytt innetak 2. Uppbyggnad av yttre dörrparti 3. Nya nann och anslagstavlor 4. Ny belysning på väggar	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	X	X	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	Infördring av 5 st invändiga dagvattenledningar		1998	132 X	
9803	Garage			Ny slityta övre och undre plan		2000	932 X	X
	Garage			Målning av tak och väggar		2000	298 X	X
	Garage			Ny belysning		2000	51 X	X
	Garage			Nytt inpasseringssystem		2001	95 X	
9813	VVS	X	X	Rengöring av alla avloppsstammar med högttryck		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 Vendevägen		2004	99 X	
	Gård			Iordningställande av komposter		2005	62 X	
9801	Hiss		X	Ställverk hiss		2006	372 X	
	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	Källare o tvättstuga Hissar	2006	173 X	
0809	Hiss	X	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan		2007	118 X	
	Lokaler och allmänna utrymmen			Målning	Kontor/Lokaler Allmänna utrymmen	2007	101 X	
9812	Tvättstuga			Byte till 3 st Miele tvättmaskiner		2008	107 X	
0801	Avloppsanslutning			Relining av avloppsanslutning mot Vendevägen		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 befintliga branddörrar		2011	28 X	
1201	Gården	X	X	Gård plantering och ombyggnad samt reparation av lekplats		2012	162 X	
1201	Lokaler	X	X	Underhåll av uthyrda lokaler		2012	80 X	

1201	Fastigheten	X	X	Målning av hissdörrar och nya branddörrar	2012	51 X	
1301	Fastigheten	X	X	Montering av nödbelysning i spiraltrapporna	2013	87 X	
1302	Lokaler	X	X	Byte av ventiler	2013	43 X	
1303	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2013	123 X	
1304	Garage	X	X	Inpasseringssystem till garaget	2013	89 X	
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32 X	
1306	Sophantering	X	X	Iordningställande av uppställningsplats för grovsopscontainer	2013	62 X	
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141 X	
1402	Fasad	X	X	Täning av fasad mot Vendevägen	2014	226 X	
1403	Belysning	X	X	Parkeringsplats o Garageuppfart	2014	68 X	
1404	Yttertak	X	X	Täning	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	Täning	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, fränluftspump	2017-2018	4216	X
1903	Lokaler	X	X	Målning, nya undertak, elarbeten, golv, belysning	2019	227 X	
1904	Garage			Byggnation av inhängande garageplatser	2019	77 X	
1905	Kontoret			Målning och nytt golv	2019	83 X	
1906	Hissar	X		Modernisering lilla hissen	2019	280 X	
1907	Tvättstugan			Avfuktare till torkrum	2019	61 X	
2001	Ventilation	X	X	Byte av ventilationsaggregat till lokaler	2020	799	X
2002	Ventilation	X	X	Ventilationstrummar o brandspjäll i lokaler	2020	915 X	
2003	Lokaler		X	Undertak	2020	47 X	
2004	Garage			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	

2101	Gården			Upprustning av lekplatsen		2021	137 X
2102	OVK	X	X	OVK besiktning i lägenheterna		2021	58 X
2103	Garage	X		Ny ståldörr		2021	38 X
2201	Värme	X	X	Byte radiatorventiler mm		2022	1176 X
2202	Lägenheter	X	X	Byte Fönsterlister		2022	162 X
2203	Undercentral			Nytt expansionskärl, digitaliserat		2022	97 X
2204	Allmänna utrymmen			Bygge av 9st förråd		2022	56 X
2205	Allmänna utrymmen			Utbyte av dörrautomatik		2022	46 X
2206	Lokaler		X	Målning		2022	40 X
2301	Allmänna utrymmen o. garage			Belysning		2023	24 X
2302	Gården			Lekhus till lekplatsen		2023	44 X
2303	Allmänna utrymmen	X	X	Utbyte av dörrautomatik		2023	23 X
2401	Gården			Möbler till grillen		2024	14 X
2402	Garage			Kameraövervakning		2024	52 X
2403	Allmänna utrymmen	X	X	Dörrautomatik 2st		2024	156 X
2201	Värme	X	X	Byte radiatorventiler/ injustering slut		2024	87 X
Summa:							69762

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2025

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

Motioner att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2025-05-12

Motion 1 från lekplatsgruppen genom Brittmari Sörnell och Sara Hellerstedt angående komplettering av lekplatsen med två vippgungor till ett pris av mellan 30-35kr inkl moms.

Motionen och styrelsens svar utdelas separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Org.nr 716418-1302 • Bankgiro 5207-2022