
KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 8 maj 2017 kl. 19.00

LOKAL Restaurang Chaplin, Vendevägen 85A

DAGORDNING

SIDA

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

Danderyd i april 2017

Styrelsen

2016, Brf Timmerhuggarens 32:a verksamhetsår.

2016 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2017. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2016 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett överskott på 803kkr mot budget -469kkr. Budgetavvikelsen sammanhänger med att föreningen skjutit fram starten av stambytesprojektet och som en följd av detta, också upphandlingen av konsult som ska hjälpa oss med projektet. Vi har fortsatt att byta ut äldre belysningar och armaturer till mer energisnåla LED-lampor.

På uppdrag av årsstämman 2015 har styrelsen under hösten låtit ett externt konsultbolag upprätta en genomgripande underhållsplan. De åtgärder de föreslår sträcker sig 30år framåt i tiden och varje åtgärd är prissatt kalkylmässigt. Föreningens fastighet är byggd i mitten av 60talet. Styrelsen kan idag se mer konkret att fastigheten behöver renoveras/moderniseras med stora utgifter inom de närmaste åren.

I december har styrelsen slutit ett avtal med Ångpanneföreningen (ÅF), som inledningsvis ska utreda metodval mellan traditionellt byte/renovering av fastighetens stamledningar för tapp- och spillvatten eller en kombination av teknikerna. Vidare kommer ÅF att bistå oss vid upphandlingen av en totalentreprenör samt att vara föreningens byggläda och bevaka hela byggprocessen.

Fastighetens elstammar och elledningar samt elcentraler har uppnått den ålder att de behöver bytas ut. Ventilationssystemet med värmeväxlare och fläktar på tak och i garage behöver moderniseras. Föreningens värmepump står stilla på grund av haveri och ska lämpligen under sommaren 2017 bytas ut mot en med ny styrning och erforderlig kringutrustning. Radiatorventiler byts också i samband med detta.

Vår fina gård har även i år underhållits under ledning av vår trädgårdsmästare Ragnar Skog som planterat nya blommor och tillsammans har vi medlemmar grävt upp buskar och planterat nya växter.

Våra två lån omsattes i slutet av året och bands i tre år till en ränta på 1,06%. I samband med detta gjordes en extra amortering om 500kkr.

Årsavgiften har under många år legat oförändrad på 365kronor/kvm. Styrelsen beslöt i slutet av året att höja årsavgiften med 51kronor/kvm från 1 januari 2017. På grund av kommande behov av fastighetsunderhåll och investeringar kommer ytterligare avgiftshöjningar att övervägas.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

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

20160101 – 20161231.

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 m² och fördelar sig enligt följande:

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

Kommersiella ytor uppgår till 918 m². Vid utgången av 2016 var alla kommersiella ytor uthyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2016 haft följande sammansättning:

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

Revisorer och valberedning

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

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Annika Andersson Rohlin och Lis Björn 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:

Byte av belysning och armaturer	42
Gångdörr garage	30
Torkrumsavfuktare	42
Målning i garage o allmänna utrymmen	54
Summa	168

Finansiering har skett genom att kostnads föra utförda arbeten direkt i resultaträkningen med 168.

Under 2017 planeras att genomföra följande större arbeten:

Byte äldre belysning i lokaler och utrymmen	280
Ny värmepump mm	295
Avfuktningssystem	129
Målning i trappor och allmänna utrymmen	168
Summa	872

Långsiktigt underhåll

I enlighet med årsstämmans beslut 2015 har styrelsen under hösten låtit en extern konsult kvalitetsgranska och föreslå förbättringsåtgärder avseende föreningens underhållsplan. Planen sträcker sig till år 2046 och syftar till att underlätta planeringen av hur och när underhållet ska ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.

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

Fastighetsskötsel

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

Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges. Föreningens ekonomi är fortsatt god. Per 31/12 2016 är alla lokaler uthyrda. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna. Årets överskott på 803 (budget -469) beror på att större underhållsarbeten förskjutits fram. Likviditeten har ökat med 830 f.å 67. I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-15.

Försäkring

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

Taxeringsvärde för fastigheten ”Timmerhuggaren 1” taxeringsåret 2016

Fastighetens taxeringsvärde är 133,46(f.å 121,17)mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	76,20 (70,20)mkr
Mark	57,26 (50,97)mkr
Totalt:	133,46(121,17)mkr

Kommentar till 2017 års Budget

Inkomster och utgifter i 2017 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2016/2017.

För att möta de kommande årens stora underhålls- och renoveringsarbeten beslöt styrelsen i slutet av året att från 1 januari 2017 höja årsavgiften med 51kr/kvm till 416kr/kvm/år. Detta tillför föreningen drygt 400 extra årligen.

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

Budget 2018-2022

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 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. För dessa har styrelse, valberedning och föreningens interna revisor ersatts med 239.

Under 2016 har 3 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 13 Stefan Wolf
lgh nr 25 Mia Thelander
lgh nr 49 Johan Strömberg

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1471
Årets resultat	<u>803</u>
Summa	2274

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	334
Balanserat resultat	<u>1940</u>
Summa	2274

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2016	2015	2014	2013	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	2845	2844	2851	2847	2847	2847
Hyror	1	1509	1514	1500	1475	1385	1353
Övriga Intäkter	2	16	14	14	18	18	47
Intäkter		4370	4372	4365	4340	4250	4247
Kostnader							
Underhållskostnader		528	1905	895	872	877	760
Driftskostnader	3	2364	2132	2126	2117	2102	2215
Underhålls- och Driftskostnader		2892	4037	3021	2989	2979	2975
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	480	480	415	405	395	385
Rörelseresultat		998	-145	929	946	876	887
Finansiella Intäkter		0	0	3	3	21	33
Finansiella Kostnader	5	27	33	79	110	181	216
Finansiella Intäkter och Kostnader		27	33	76	107	160	183
Resultat före skatt		971	-178	853	839	716	704
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	168	164	113	172	173	173
Skatter		168	164	113	172	173	173
ÅRETS RESULTAT	8	803	-342	740	667	543	531

BALANSRÄKNING	NOT	2016	2015	2014	2013	2012	2011
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnad	4	10693	10993	11294	11584	11864	12134
Mark		3648	3648	3648	3648	3648	3648
Bredband		179	359	539	663	789	913
Anläggningstillgångar		14520	15000	15481	15895	16301	16695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		10	6	21	5	5	7
Skattefordran	9	19	13	66	8	11	33
Förutbetalda kostnader		49	42	32	41	42	26
Kortfristiga fordringar		78	61	119	54	58	66
Likvida medel	10	3360	2530	2463	2282	2202	2403
Omsättningstillgångar		3438	2591	2582	2336	2260	2469
TILLGÅNGAR		17958	17591	18063	18231	18561	19164
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	11	3353	2820	2455	2090	1850	1610
Bundet Eget Kapital		12798	12265	11900	11535	11295	11055
Fritt Eget Kapital	8						
Balanserat Resultat		1471	2346	1971	1669	1366	1065
Årets resultat		803	-342	740	667	543	531
Fritt Eget Kapital		2274	2004	2711	2336	1909	1596
Långfristiga Skulder	12	1895	2440	2486	3030	4021	5060
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		38	13	34	308	299	294
Skatteskuld	9	89	68	66	42	35	34
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		864	801	866	980	1002	1125
Kortfristiga Skulder		991	882	966	1330	1336	1453
EGET KAPITAL OCH SKULDER		17958	17591	18063	18231	18561	19164
STÄLLDA SÄKERHETER	13	10279	10279	10279	10279	14079	23529
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2016	2015	2014	2013
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet				
Årets resultat	803	-342	740	667
Återföring avskrivningar	480	480	415	405
Återföring av underhållsåtgärder	528	1905	895	872
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1811	2043	2050	1944
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	92	-25	-429	-2
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	1903	2018	1621	1942
Investeringsverksamhet				
Utförda underhållsåtgärder	-528	-1905	-895	-872
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-528	-1905	-895	-872
Finansieringsverksamhet				
Amortering av lån	-545	-46	-544	-991
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	-545	-46	-544	-991
Årets totala likviditetsflöde	830	67	182	79
Likvida medel vid årets början	2530	2463	2281	2202
Likvida medel vid årets slut	3360	2530	2463	2281

Tilläggsupplysningar

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges

Redovisningsprinciper

I avvaktan på ny redovisningsstandard för bostadsrättsföreningar har, i likhet med tidigare år, årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

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

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

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

Föreningens fond för inre och yttre underhåll

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.

NYCKELTAL

	NOT	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter/m2 ly		365	365	365	365	365	365
Hyror/m2 ly		194	194	192	189	178	174
Rörelsens intäkter/m2 ly		561	561	560	557	545	545
Rörelsens kostnader/m2 ly		433	580	441	435	433	431
Rörelseresultat/m2 ly		128	-19	119	121	112	114
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	3	4
Räntekostnader/m2 ly		3	4	10	14	23	28
Finansiellt netto/m2 ly		-3	-4	-10	-14	-20	-23
Avskrivningar/m2 ly		62	62	53	52	51	49
Underhållskostnader/m2 ly		68	244	115	112	113	98
Driftskostnader/m2 ly	3	303	274	273	272	270	284
Skatter/m2 ly		22	21	14	22	22	22
Fjärrvärme/m2 ly		117	108	110	110	99	96
El/m2 ly		32	37	29	36	41	40
Vatten/m2 ly		14	11	13	14	17	25
Eget kapital/m2 ly		1934	1831	1875	1780	1694	1623
Långfristiga skulder/m2 ly		243	313	319	389	503	636
Kortfristiga skulder/m2 ly		127	113	124	171	184	199
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,4%	1,4%	2,9%	3,6%	4,5%	3,7%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		83%	75%	75%	74%	74%	78%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		19%	67%	31%	31%	31%	27%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		102%	142%	106%	105%	105%	104%
Rörelsemarginal		23%	-3%	21%	22%	21%	21%
Försäljningspris/m2		47820	48518	34804	34550	29913	38856
Sålda/överlåtna lägenheter		3	2	7	5	4	8
Kassalikviditet		3,5	2,9	2,7	1,8	1,6	1,6
Soliditet		84%	81%	81%	76%	71%	66%
Skuldsättningsgrad		0,2	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5

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					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
INTÄKTER						
Årsavgifter	3245	3245	3245	3245	3245	3245
Hyror	1510	1520	1525	1535	1540	1550
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
SUMMA INTÄKTER	4775	4785	4790	4800	4805	4815
KOSTNADER						
Underhållskostnader	780	300	1200	600	200	300
Driftskostnader	3090	3030	3105	2700	2740	2810
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0
SUMMA UNDERHÅLLS- OCH DRIFTSKOSTNADER	3870	3330	4305	3300	2940	3110
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	905	1455	485	1500	1865	1705
Avskrivningar enligt plan	480	400	500	1250	1250	1250
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	425	1055	-15	250	615	455
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiell Kostnader	50	365	875	1120	1100	1065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	375	690	-890	-870	-485	-610
Extra ordinära intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE AVSÄTTNINGAR	375	690	-890	-870	-485	-610
Avsättningar	0	0	0	0	0	0
Avskrivning utöver plan	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	375	690	-890	-870	-485	-610
Skatt	174	174	174	174	174	174
ÅRETS RESULTAT	201	516	-1064	-1044	-659	-784
Investeringar/förbättringar	1485	21170	21240	0	0	0

Noter till resultat- och balansräkning 2016

Not 1. Årsavgifter och hyror

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

	Utfall 2016	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
Årsavgifter	2845	2844	2845	3245
Hyra lokaler	904	899	895	890
Hyra garage	605	615	610	620
	<u>4354</u>	<u>4358</u>	<u>4350</u>	<u>4755</u>

Not 2. Övriga intäkter

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

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2016	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
Arvode	239	222	225	250
Administration	107	91	65	95
Förvaltningsarvode	14	14	15	15
Konsultarvode	308	105	650	760
Extern revisor	24	23	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	96	89	90	105
Fastighetsskötsel	32	33	40	40
Fastighetsstädning	89	86	85	85
Arbetsgivaravgift	44	22	45	50
Snöröjning	11	22	40	15
Sophämtning	113	104	100	105
Uppvärmning Fjärrvärme	864	760	860	980
Uppvärmning El	50	85	80	10
Vatten	110	82	105	110
Fastighet El	138	180	320	300
Optisk fiberkabel	73	87	90	90
Övriga driftskostnader	47	122	40	40
Summa	2364	2132	2890	3090

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

Not 4. Avskrivningar

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivn enligt plan	Avskrivn. tid		Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
			Urspr.	Kvar		
Fastighet	16002	300	150	36	5309	10693
Bredband	1314	180	10	1	1135	179
Summa:	17316	480			5964	10872

Not 5. Finansiella kostnader

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

Not 6. Inkomstskatt

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

Not 7. Fastighetsskatt och avgift

Fastighetsskatt betalas för den del av fastigheten som inte utgör lägenheter och utgår med 1% av taxeringsvärdet. Skatten uppgår till 74560:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1268:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 93832:-

Not 8. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa	
Vid årets början		2346	-342	2004
Enligt stämmobeslut				
Avsatt till Fond för Underhåll		-533		-533
Överföring till Balanserat resultat		-342	342	0
Resultat 2016			803	803
		1471	803	2274

Not 9. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 161231	14	
Inbetald preliminärskatt	337	
Fastighetsskatt och avgift	-332	
Mervärdesskatt		48
Källskatt och sociala avgifter		41
Summa	19	89

Not 10. Likvida medel

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar. Vid årsskiftet 2016/2017 var fördelningen

Bank	3142
Plusgiro	218
Summa:	3360
Genomsnittlig bankbehållning under året	2865

Not 11. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 533

	Fond för underhåll
Vid årets början	2820
Årets avsättning till fond	533
Summa:	3353

Not 12. Långfristiga skulder

Specifikation av föreningens lån per 20161231:

Långgivare	Ingående skuld per 20160101	Ränta	Amortering	Utgående skuld per 20161231	Omsätts
SHB	1448	1,06%	35	1413	201912
SHB	992	1,06%	10	482	201912
Summa:	2440		46	1895	

Not 13. Ställda säkerheter

Föreningens ställda säkerheter fördelar sig enligt följande:

Handelsbanken	10279
Summa:	10279

AVSLUTNING

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

Danderyd den 21 mars 2017

Lars-Gunnar Wallin
Ordförande

Ann-Marie Olofsson

Antero Hast

Hans Welander

Björn Mellfors

Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd 2017

Joakim Guiance
Extern revisor

Herman Keussen
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Timmerhuggaren

Org.nr 716418-1302

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Timmerhuggaren för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 2016.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den

2017

Joakim Guiance
Godkänd Revisor, FAR

Herman Keussen
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20161231**Större planerade åtgärder**

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD		ANM.
		20	22			KKR		
9814	Tak			Ersätta befintligt yttertak med annat material	2019	5 600	B	
9901	Fasad			Upprustning av yttre fasad	2024	4 300	B	
0501	Stambyte/Relining	X	X	Byte av avloppsstammar/relining av stammar	2018-2019	30 000	B	
1301	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2019	30	B	Lokaler
1303	Ventilation	X	X	Rengöring av ventilationskanaler	2019	90	B	
1302	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2019	30	B	Lgh lokaler
1402	VVS	X	X	Byte av radiatorventiler	2018	500	B	
1407	Hiss		X	Ombyggnation	2019	500	B	
				Nya elstammar	2018	2 000	B	
				Byte tappvattenrör, ventilation, energieffektivisering	2018	6 000	B	
						49 050		

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20161231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	ÅR	KOSTNAD		FINANSIERING			
		20	22			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 stege	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 ställverk		1996	245	X	
9804	Garage			Reparation av golv		1998-1999	754	X	
9808	Allmänna utrymmen	X	X	Ommålning av våningsplan 0 – 9	1. Målning av väggar	1999	339	X	
					2. Ny belysning på väggar				
		X	X	Upprustning av entréer	1. Nytt innertak	1999	433	X	
					2. Uppsnyggning av yttre dörrparti				
					3. Nya namn och anslagstavlor				
					4. Ny belysning på väggar				
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	Införing 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	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	2006	173	X	
					Hissar				
0809	Hiss	X	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan		2007	118	X	
	Lokaler och allmänna utrymmen			Målning	Kontor/Lokaler	2007	101	X	
					Allmänna utrymmen				
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 hiss dörrar och nya branddörrar	2012	51	X
1301	Fastigheten	X	X	Montering av nödbelysning i spiraltrapporna	2013	87	X
1302	Lokaler	X	X	Byte av ventiler	2013	43	X
1303	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2013	123	X
1304	Garage	X	X	Inpasseringssystem till garaget	2013	89	X
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32	X
1306	Sophantering	X	X	Iordningställande av uppställningsplats för grovsopscontainer	2013	62	X
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141	X
1402	Fasad		X	Tätning av fasad mot Vendevägen	2014	226	X
1403	Belysning	X	X	Parkeringsplats o Garageuppfart	2014	68	X
1404	Yttertak	X	X	Tätning	2014	50	X
1405	Garage	X	X	Kameraövervakning	2014	51	X
1406	Tvättstugan	X	X	Nya Manglar	2014	38	X
1407	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	2014	30	X
1501	Hiss	X		Ombyggnation/Modernisering	2015	491	X
1502	Vinden	X	X	Isolering kattvindar	2015	648	X
1503	Allmänna utrymmen	X	X	Byte lampor/Belysning	2015	252	X
1504	Garage	X	X	Byte 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
					Summa:	17734	

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2017

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.