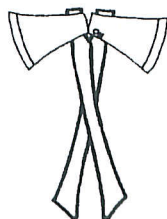


ÅRSREDOVISNING 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 7 maj 2018 kl. 19.00

LOKAL Restaurang Chaplin, 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. 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 - 17
9. Genomgång av revisoreernas berättelse 18-19
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 24
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter 24
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter 24
16. Beslut om antal revisorer och suppleanter 24
17. Val av revisor/er och suppleanter
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen 24
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. Godkännande av föreningsstämmans beslut den 2018-02-26 att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen
22. Föreningsstämmans avslutande

Danderyd i april 2018

Styrelsen

2017, Brf Timmerhuggarens 33:e verksamhetsår.

2017 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2018. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2017 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett överskott på 506kkr mot budget 201kkr. En förklaring till det bättre resultatet är att de under året nedlagda konsultkostnaderna, totalt 1338kkr, för stambytet, byte av frånluftspump och ventilation samt takprojektet har balanserats till senare år och kommer att avräknas först då dessa projekt färdigställts.

Sedan har vi även i år fortsatt att byta ut äldre belysningar och armaturer till mer energisnåla LED-lampor även hos våra lokalhyresgäster. Modernisering av våra två hissar i port 22 utfördes under hösten.

Under året har fortsatta utredningar rörande stambytet skett. ÅF Infrastructure AB som vi tecknade avtal med i slutet av 2016, har varit oss behjälpliga med att utreda metodval. Styrelsen fick under april månad uppdrag av en extra föreningsstämma att dels renovera samtliga våtrumsenheter dels utföra traditionellt stambyte för fastighetens stamledningar för tapp-och spillvatten samt att byta ut fastighetens elstammar och elledningar. Förfrågningsunderlag sändes till entreprenörer och efter omfattande utvärderingar av inkomna anbud har styrelsen nu valt totalentreprenör som beräknar starta med projektering under februari 2018 och starta entreprenaden under april 2018. Extern finansiering har erhållits för detta projekt.

Under hösten 2017 har annan entreprenör påbörjat moderniseringen av ventilationssystemet i garaget och i lägenheter. Nya till och frånluftsfläktar samt värmeväxlare har installerats i garaget och på taket med erforderliga nya rördragningar. Ny frånluftsvärmepump har installerats i undercentralen som drivs av ny styrenhet med tillhörande kringutrustning.

Ventilationssystem beräknas vara klart för drift under första kvartalet 2018. Radiatorventiler kommer bytas ut under första halvåret 2018.

I slutet av året upptogs nytt lån om 5 miljoner kronor för finansiering av ventilationsprojektet.

Vår hemsida har fått en ny layout samt blivit anpassad för mobiler. Vi har uppdaterat dokument samt lagt ut aktuell information. Till hjälp har flera medlemmar bidragit med bilder och hemsidans utformning.

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.

Årsavgiften höjdes 1 januari från 365kr/kvm till 416kr/kvm. På grund av kommande investeringar och fastighetsunderhåll beslöt styrelsen i slutet av året höja årsavgiften till 491kr/kvm från 1 januari 2018.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

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

20170101 – 20171231.

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 2017 var alla kommersiella ytor uthyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2017 haft följande sammansättning:

Ordförande	Lars-Gunnar Wallin
V ordförande och ekonomi	Göran Sundeman
Sekreterare	Ingrid Blomstergren
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 Henrik Karlström Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Lis Bjöörn och nyvaldes Eva Forsling 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:

Ny belysning och armaturer i lokaler o allm utrymmen	126
Modernisering av hissar i port 22	755
Ventilation i garage, lägenheter, värmepump	2875 pågående
Stambyte, utredningar	621 pågående
Takrenovering, utredning	133 pågående
Summa	4510

Finansiering har skett genom att kostnads föra utförda arbeten direkt i resultaträkningen med 881 samt med nyupptaget lån

Under 2018 planeras att genomföra följande större arbeten:

OVK i lokaler och i lägenheter	104
Färdigställande av ventilation i garage o lägenheter samt ny värmepump med kringutrustning	1625
Rivning skorsten	39
Stambyte	20000 pågående
Summa	21768

Långsiktigt underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2047 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 2017 är alla lokaler uthyrda. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna.

Årets överskott på 506(budget 201) förklaras i hög grad av att nedlagda konsultkostnader, 1338, för pågående projekt balanserats och kommer att resultat föras i takt med objektets komponentavskrivning.

Likviditeten har ökat med 3576(f.å 830) pga nytt upptaget lån på 5000.

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

Försäkring

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

Taxeringsvärde för fastigheten ”Timmerhuggaren 1” taxeringsåret 2017

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

Byggnad	76,20 (76,20)mkr
Mark	57,26 (57,26)mkr
Totalt:	133,46(133,46)mkr

Kommentar till 2018 års Budget

Inkomster och utgifter i 2018 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2017/2018.

För att möta de kommande årens stora underhålls- och renoveringsarbeten beslöt styrelsen i slutet av året att från 1 januari 2018 höja årsavgiften med 75kr/kvm till 491kr/kvm/år. Detta tillför föreningen drygt 600 extra årligen.

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

Budget 2019-2023

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

16 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. För dessa har styrelse, valberedning och föreningens interna revisor ersatts med 250.

Under 2017 har 7 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 1	Johan och Elisabeth Kihl
lgh nr 11	Adi och Sofia Quade
lgh nr 18	Björn och Zofia Nordberg
lgh nr 20	Gun och Sven Hedenskog
lgh nr 25	Pieter Ekdahl
lgh nr 29	Kerstin och Stefan Alden
lgh nr 60	Christina och Johan Molin

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1940
Årets resultat	506
Summa	2446

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	368
Balanserat resultat	2078
Summa	2446

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

RESULTATRÄKNING							
	NOT	2017	2016	2015	2014	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	3243	2845	2844	2851	2847	2847
Hyror	1	1491	1509	1514	1500	1475	1385
Övriga Intäkter	2	12	16	14	14	18	18
Intäkter		4746	4370	4372	4365	4340	4250
Kostnader							
Underhållskostnader		1241	528	1905	895	872	877
Driftskostnader	3	2318	2364	2132	2126	2117	2102
Underhålls- och Driftskostnader		3559	2892	4037	3021	2989	2979
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	479	480	480	415	405	395
Rörelseresultat		708	998	-145	929	946	876
Finansiella Intäkter och Kostnader							
Finansiella Intäkter		0	0	0	3	3	21
Finansiella Kostnader	5	30	27	33	79	110	181
Finansiella Intäkter och Kostnader		30	27	33	76	107	160
Resultat före skatt		678	971	-178	853	839	716
Skatter							
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	172	168	164	113	172	173
Skatter		172	168	164	113	172	173
ÅRETS RESULTAT		506	803	-342	740	667	543

BALANSRÄKNING							
	NOT	2017	2016	2015	2014	2013	2012
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnader och mark	8	14041	14341	14641	14942	15232	15512
Bredband	9	0	179	359	539	663	789
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	3629					
Anläggningstillgångar		17670	14520	15000	15481	15895	16301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		0	10	6	21	5	5
Skattefordran	12	18	19	13	66	8	11
Förutbetalda kostnader		70	49	42	32	41	42
Kortfristiga fordringar		88	78	61	119	54	58
Kassa Bank och Postgiro	13	6936	3360	2530	2463	2282	2202
Omsättningstillgångar		7024	3438	2591	2582	2336	2260
TILLGÅNGAR		24694	17958	17591	18063	18231	18561
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	3687	3353	2820	2455	2090	1850
Bundet Eget Kapital		13132	12798	12265	11900	11535	11295
Fritt Eget Kapital							
Balanserat Resultat	11	1940	1471	2346	1971	1669	1366
Årets resultat		506	803	-342	740	667	543
Fritt Eget Kapital		2446	2274	2004	2711	2336	1909
Långfristiga Skulder	15	6850	1895	2440	2486	3030	4021
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		1168	38	13	34	308	299
Skatteskuld	12	49	89	68	66	42	35
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		1049	864	801	866	980	1002
Kortfristiga Skulder		2266	991	882	966	1330	1336
EGET KAPITAL OCH SKULDER		24694	17958	17591	18063	18231	18561
STÄLLDA SÄKERHETER	16	23529	10279	10279	10279	10279	14079
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2017	2016	2015	2014	2013
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet					
Årets resultat	506	803	-342	740	667
Återföring avskrivningar	479	480	480	415	405
Återföring av underhållsåtgärder	1241	528	1905	895	872
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2226	1811	2043	2050	1944
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	1265	92	-25	-429	-2
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	3491	1903	2018	1621	1942
Investeringsverksamhet					
Pågående projekteringar/investeringar	-3629				
Utförda underhållsåtgärder	-1241	-528	-1905	-895	-872
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-4870	-528	-1905	-895	-872
Finansieringsverksamhet					
Lån	5000				
Amortering av lån	-45	-545	-46	-544	-991
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	4955	-545	-46	-544	-991
Årets totala likviditetsflöde	3576	830	67	182	79
Likvida medel vid årets början	3360	2530	2463	2281	2202
Likvida medel vid årets slut	6936	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 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt regelverket K2 med undantag för avskrivningar på materiella anläggningstillgångar där komponentavskrivning sker enligt nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år (ökas med 10'/år upp till 300')
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	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter/m2 ly		416	365	365	365	365	365
Hyror/m2 ly		191	194	194	192	189	178
Rörelsens intäkter/m2 ly		609	561	561	560	557	545
Rörelsens kostnader/m2 ly		518	433	580	441	435	433
Rörelseresultat/m2 ly		91	128	-19	119	121	112
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	0	3
Räntekostnader/m2 ly		4	3	4	10	14	23
Finansiellt netto/m2 ly		-4	-3	-4	-10	-14	-20
Avskrivningar/m2 ly		61	62	62	53	52	51
Underhållskostnader/m2 ly		159	68	244	115	112	113
Driftskostnader/m2 ly	3	297	303	274	273	272	270
Skatter/m2 ly		22	22	21	14	22	22
Fjärrvärme/m2 ly		121	117	108	110	110	99
El/m2 ly		17	32	37	29	36	41
Vatten/m2 ly		14	14	11	13	14	17
Eget kapital/m2 ly		1999	1934	1831	1875	1780	1694
Långfristiga skulder/m2 ly		879	243	313	319	389	503
Kortfristiga skulder/m2 ly		291	127	113	124	171	184
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,2%	1,4%	1,4%	2,9%	3,6%	4,5%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		71%	83%	75%	75%	74%	74%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		38%	19%	67%	31%	31%	31%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		110%	102%	142%	106%	105%	105%
Rörelsemarginal		15%	23%	-3%	21%	22%	21%
Försäljningspris/m2		51822	47820	48518	34804	34550	29913
Sålda/överlåtna lägenheter		7	3	2	7	5	4
Kassalikviditet		3,1	3,5	2,9	2,7	1,8	1,6
Soliditet		63%	84%	81%	81%	76%	71%
Skuldsättningsgrad		0,6	0,2	0,2	0,2	0,3	0,4

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					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	3830	3830	3830	3830	3830	3830
Hyror	1620	1630	1635	1645	1650	1660
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	5470	5480	5485	5495	5500	5510
Kostnader						
Underhållskostnader	587	629	295	249	210	292
Driftskostnader	3595	2855	2620	2665	2700	2765
Underhålls- och Driftskostnader	4182	3484	2915	2914	2910	3057
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	500	1080	1557	1557	1557	1557
Rörelseresultat	788	916	1013	1024	1033	896
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	422	1069	1410	1379	1348	1312
Finansiella Intäkter och Kostnader	422	1069	1410	1379	1348	1312
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	366	-153	-397	-355	-315	-416
Skatter						
Inkomstskatt	174	174	174	174	174	174
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Skatter	174	174	174	174	174	174
ÅRETS RESULTAT	192	-327	-571	-529	-489	-590

Noter till resultat- och balansräkning 2017

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 2017	Utfall 2016	Budget 2017	Budget 2016
Årsavgifter	3243	2845	3245	2845
Hyra lokaler	885	904	890	895
Hyra garage	606	605	620	610
	<u>4734</u>	<u>4354</u>	<u>4755</u>	<u>4350</u>

Not 2. Övriga intäkter

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

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2017	Utfall 2016	Budget 2017	Budget 2016
Arvode	250	239	250	225
Administration	153	107	95	65
Förvaltningsarvode	14	14	15	15
Konsultarvode	119	308	760	650
Extern revisor	23	24	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	102	96	105	90
Fastighetskötsel	45	32	40	40
Fastighetsstädning	87	89	85	85
Arbetsgivaravgift	56	44	50	45
Snöröjning	20	11	15	40
Sophämtning	116	113	105	100
Uppvärmning Fjärrvärme	947	864	980	860
Uppvärmning El	0	50	10	80
Vatten	108	110	110	105
Fastighet El	133	138	300	320
Optisk fiberkabel	60	73	90	90
Övriga driftskostnader	80	47	40	40
Summa	2318	2364	3090	2890

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	35	5609	10393
Bredband	1314	179	10	0	1314	0
Summa:	17316	479			6923	10393

Not 5. Finansiella kostnader

Den gynnsamma utvecklingen av räntor under året har också avspeglats 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 1315:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 97310:-

Not 8. Byggnader och Mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16002	16002
Mark	3648	3648
Utgående anskaffningsvärden	19650	19650
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	5309	5009
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	300	300
Utgående avskrivningar	5609	5309
Redovisat värde	14041	14341
Varav		
Byggnader	10393	10693
Mark	3648	3648
Totalt taxeringsvärde	133456	133456
Varav Byggnader	76200	76200

Not 9. Bredband

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	1314	1314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	1135	955
Årets avskrivning	179	180
Redovisat värde vid årets slut	0	179

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2017-12-31
Vid året början	
Investeringar	3629
Redovisat värde vid årets slut	3629
Varav	
Stambytesprojektet	621
Ventilationsprojektet	2875
Takprojektet	133
	3629

Not 11. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	1471	803	2274
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll	-334		-334
Överföring till Balanserat resultat	803	-803	0
Resultat 2017			506
	1940	0	2446

Not 12. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 171231	14	
Inbetald preliminärskatt	175	
Fastighetsskatt och avgift	-171	
Mervärdesskatt		3
Källskatt och sociala avgifter		46
Summa	18	49

Not 13. Likvida medel

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar. I mitten av november utbetalades lån på 5000. Vid årsskiftet 2017/2018 var fördelningen:

Bank	6718
Plusgiro	218
Summa:	6936
Genomsnittlig bankbehållning under året	3892

Not 14. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 334

	Fond för underhåll
Vid årets början	3353
Årets avsättning till fond	334
Summa:	3687

Not 15. Långfristiga skulder

Specifikation av föreningens lån per 20171231:

Långgivare	20170101	Nytt lån	Ränta	Amortering	20171231	Omsätts
Stadshypotek	1413		1,06%	35	1378	201912
Stadshypotek	482	5000	1,06%	10	5472	201912
Summa:	1895	5000		45	6850	

Not 16. Ställda säkerheter

Föreningens ställda säkerheter fördelar sig enligt följande:

Handelsbanken	23529
---------------	-------

AVSLUTNING

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

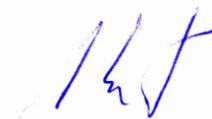
Danderyd den 20 mars 2018



Lars-Gunnar Wallin
Ordförande



Ingrid Blomstergren



Antero Hast



Hans Welander

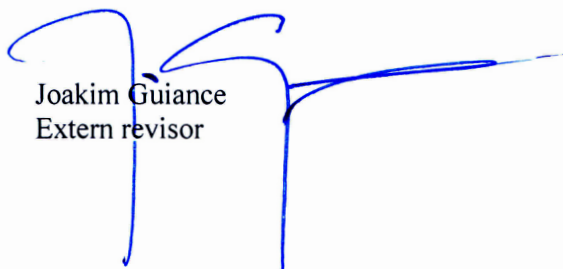


Björn Mellfors

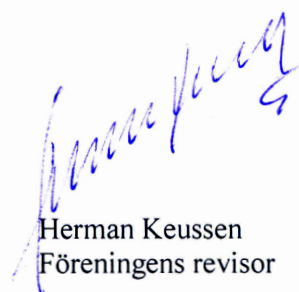


Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd ^{23/}3 2018



Joakim Guance
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 2017.

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 2017-12-31 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 2017.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23/3 2018

Joakim Guance
Godkänd Revisor, FAR

Herman Keussen
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20171231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	20	UPPGÅNG	22	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD		ANM.
							KKR	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	X	X	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl våtrumsrenovering	2018-2019	38 000	B	
		X	X	X	Nya elstammar	2018-2019	2 000	B	
1301	Ventilation	X	X	X	OVK besiktning	2019	35	B	Lokaler
1303	Ventilation	X	X	X	Rengöring av ventilationskanaler	2018	90	B	
1302	Ventilation	X	X	X	OVK besiktning	2019	70	B	Lgh lokaler
1402	VVS	X	X	X	Byte av radiatorventiler	2018	500	B	
					Energieffektivisering, ventilation, frånluftspump	2018	4 500	B	
					Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2019	500	B	
							55 595		

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20171231

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

9601	Pantrum			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				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	Infördring av 5 st invändiga dagvattenledningar				1998	132 X	
9803	Garage			Ny slyta 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	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			Re linning 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	Soppantering	X	X	Installation av behållare för soppantering 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	Soppantering	X	X	fordingsställande 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			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	X	Ombyggnation/Modernisering	2017	755 X
1702	Lokaler o allmänna utrymmen	X	X	Byte belysning o armaturer	2017	126 X
				Summa:		18615

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2018

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

Alla belopp anges i tusentals kronor om inget annat framgår av texten

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd
Bankgiro 5207-2022 • Org.nr 716418-1302