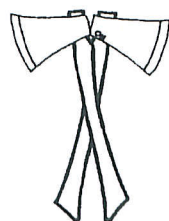


ÅRSREDOVISNING 2018



”Hemma”, Ruth Herrlin 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 13 maj 2019 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 revisorernas 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 25
21. Föreningsstämmans avslutande

Danderyd i april 2019

Styrelsen

2018, Brf Timmerhuggarens 34:e verksamhetsår.

2018 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2019. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2018 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett överskott på 1706kr mot budget 192kr. En förklaring till det väsentligt förbättrade resultatet är att de under året nedlagda konsultkostnaderna, totalt 1394(f.å 1338)kr, för stambytet, byte av frånluftspump och ventilation samt takprojektet har balanserats till senare år och kommer att avräknas först då dessa projekt färdigställts. Avgifterna har höjts för att möta den ökande kostnaden för pågående renoveringar och förbättringar. Eftersom arbetet inte är slutfört har vi ännu inte påbörjat avskrivningarna i bokföringen och föreningens resultat är därför en aning missvisande i år.

Ventilationen med nya frånluftsfläktar är installerade för alla lägenheter samt in- och frånluft i garaget övre- och nedre plan. Kvarstår modernisering av fläktar till kontorslokalerna i fastigheten. Radiatorventilbytet var planerat att utföras under 2018 men företaget som skulle utföra arbetet har upphört varför det arbetet återstår att upphandla till ett senare tillfälle. Slutlig finjustering av värme och ventilation samt styrautomatik sker efter stambytet 2019.

Stambytet upphandlades som totalentreprenad i februari 2018 av Sarab Entreprenad AB och som startade med etablering april 2018. Arbetet är indelat i åtta etapper och beräknas pågå till oktober 2019. Omkring hälften av projektet avslutades under 2018, etapperna 1-4. Även skyddsrumsarbeten utfördes enligt ställda nya krav.

Det är fråga om traditionellt stambyte med nya tapp-och spillvattenledningar samt renovering av samtliga våtrum, tvättrum, wc, etc. Infordring(renovering) utfördes av Sarab ABs underleverantör Röranalys AB i skyddsrum samt under bottenplattan. Mer infordringsarbeten återstår till 2019.

Taksäkerhet och fallskydd avseende arbeten på yttertaket har moderniserats i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav på personlig fallskyddsutrustning samt årlig besiktning. Gångbryggor med ett vajersystem har installerats av företaget Rope Access AB.

Under året upptogs nya lån om 12mkr för finansiering av stambytesprojektet.

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 416kr/kvm till 491kr/kvm. På grund av kommande investeringar och fastighetsunderhåll beslöt styrelsen i slutet av året höja årsavgiften till 516kr/kvm från 1 januari 2019.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

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

20180101 – 20181231.

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 2018 var alla kommersiella ytor uthyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2018 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	Eva Forsling
Suppleant	Ragnar Skog

Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guance, Nova Revision AB och Herman Keussen Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå och Henrik Karlström Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Lis Bjöörn och nyvaldes Sofia Quade 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:

Målning av lokaler	71	
Installation av taksäkerhet	413	
Ventilation i garage, lägenheter, värmepump	1342	pågående
Projekt Stambyte	20008	pågående
	<u> </u>	
Summa	21834	

Finansiering har skett genom att kostnadsföra utförda arbeten direkt i resultaträkningen med 484 samt i huvudsak med nyupptagna lån.

Under 2019 planeras att genomföra följande större arbeten:

OVK i lokaler och i lägenheter	104	
Färdigställande av ventilation i lägenheter	700	pågående
Projekt Stambyte	20000	pågående
	<u> </u>	
Summa	20804	

I början av januari 2019 togs ett nytt lån på 5mkr som del i finansieringen av stambytesprojektet.

Långsiktigt underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2048 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 Pelleflex AB anlitas.

Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Per 31/12 2018 är alla lokaler uthyrda. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna.

Årets överskott på 1706(budget 192) förklaras i hög grad av att nedlagda konsultkostnader, 1394, i pågående projekt balanserats, och kommer att resultatföras i takt med objektets komponentavskrivning.

Årets upparbetade värde i projekten på totalt 21,3mkr har finansierats genom upptagna lån om 12mkr, leverantörer och innehållna medel om 6,5mkr samt kassamedel 2,8 mkr. Totalt har likviditeten minskat med 2542(f.å ökat med 3576).

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 2018

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 2019 års Budget

Inkomster och utgifter i 2019 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2018/2019.

För att möta de kommande årens stora underhålls- och renoveringsarbeten beslöt styrelsen i slutet av året att från 1 januari 2019 höja årsavgiften med 25kr/kvm till 516kr/kvm/år. Detta tillför föreningen drygt 200 extra årligen.

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

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

Under 2018 har 5 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 9	Evelyn och Behnam Dalili
lgh nr 11	Minna och Per-Åke Rydgård
lgh nr 13	Charlotte Kjellmert
lgh nr 14	Sara och Robert Hellerstedt
lgh nr 21	Tarja Keskimaula och Lars Hagberg

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2078
---------------------	------

Årets resultat	1706
----------------	------

Summa	3784
--------------	-------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	267
------------------------------------	-----

Balanserat resultat	3517
---------------------	------

Summa	3784
--------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2018	2017	2016	2015	2014	2013
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	3828	3243	2845	2844	2851	2847
Hyror	1	1581	1491	1509	1514	1500	1475
Övriga Intäkter	2	45	12	16	14	14	18
Intäkter		5454	4746	4370	4372	4365	4340
Kostnader							
Underhållskostnader		895	1241	528	1905	895	872
Driftskostnader	3	2262	2318	2364	2132	2126	2117
Underhålls- och Driftskostnader		3157	3559	2892	4037	3021	2989
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	300	479	480	480	415	405
Rörelseresultat		1997	708	998	-145	929	946
Finansiella Intäkter		0	0	0	0	3	3
Finansiella Kostnader	5	117	30	27	33	79	110
Finansiella Intäkter och Kostnader		117	30	27	33	76	107
Resultat före skatt		1880	678	971	-178	853	839
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	174	172	168	164	113	172
Skatter		174	172	168	164	113	172
ÅRETS RESULTAT		1706	506	803	-342	740	667

	NOT	2018	2017	2016	2015	2014	2013
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnader och mark	8	13741	14041	14341	14641	14942	15232
Bredband	9	436	0	179	359	539	663
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	24978	3629				
Anläggningstillgångar		39155	17670	14520	15000	15481	15895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		29	0	10	6	21	5
Skattefordran	12	159	18	19	13	66	8
Förutbetalda kostnader		78	70	49	42	32	41
Kortfristiga fordringar		266	88	78	61	119	54
Likvida medel	13	4394	6936	3360	2530	2463	2282
Omsättningstillgångar		4660	7024	3438	2591	2582	2336
TILLGÅNGAR		43815	24694	17958	17591	18063	18231
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	4055	3687	3353	2820	2455	2090
Bundet Eget Kapital		13500	13132	12798	12265	11900	11535
Fritt Eget Kapital							
Balanserat Resultat	11	2078	1940	1471	2346	1971	1669
Årets resultat		1706	506	803	-342	740	667
Fritt Eget Kapital		3784	2446	2274	2004	2711	2336
Långfristiga Skulder	15	18804	6850	1895	2440	2486	3030
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		4864	1168	38	13	34	308
Skatteskuld	12	53	49	89	68	66	42
Övriga skulder	16	1792					
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		1018	1049	864	801	866	980
Kortfristiga Skulder		7727	2266	991	882	966	1330
EGET KAPITAL OCH SKULDER		43815	24694	17958	17591	18063	18231
STÄLLDA SÄKERHETER	17	23529	23529	10279	10279	10279	10279
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2018	2017	2016	2015	2014
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet					
Årets resultat	1706	506	803	-342	740
Återföring avskrivningar	300	479	480	480	415
Återföring av underhållsåtgärder	485	1241	528	1905	895
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2491	2226	1811	2043	2050
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	5283	1265	92	-25	-429
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	7774	3491	1903	2018	1621
Investeringsverksamhet					
Pågående projekteringar/investeringar	-21785	-3629			
Utförda underhållsåtgärder	-485	-1241	-528	-1905	-895
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-22270	-4870	-528	-1905	-895
Finansieringsverksamhet					
Lån	12000	5000			
Amortering av lån	-46	-45	-545	-46	-544
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	11954	4955	-545	-46	-544
Årets totala likviditetsflöde	-2542	3576	830	67	182
Likvida medel vid årets början	6936	3360	2530	2463	2281
Likvida medel vid årets slut	4394	6936	3360	2530	2463

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	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter/m2 ly		491	416	365	365	365	365
Hyror/m2 ly		203	191	194	194	192	189
Rörelsens intäkter/m2 ly		700	609	561	561	560	557
Rörelsens kostnader/m2 ly		444	518	433	580	441	435
Rörelseresultat/m2 ly		256	91	128	-19	119	121
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		15	4	3	4	10	14
Finansiellt netto/m2 ly		-15	-4	-3	-4	-10	-14
Avskrivningar/m2 ly		38	61	62	62	53	52
Underhållskostnader/m2 ly		115	159	68	244	115	112
Driftskostnader/m2 ly	3	290	297	303	274	273	272
Skatter/m2 ly		22	22	22	21	14	22
Fjärrvärme/m2 ly		117	121	117	108	110	110
El/m2 ly		18	17	32	37	29	36
Vatten/m2 ly		14	14	14	11	13	14
Eget kapital/m2 ly		2218	1999	1934	1831	1875	1780
Långfristiga skulder/m2 ly		2413	879	243	313	319	389
Kortfristiga skulder/m2 ly		991	291	127	113	124	171
Ränta i procent av långfristiga skulder		0,8%	1,2%	1,4%	1,4%	2,9%	3,6%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		59%	71%	83%	75%	75%	74%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		23%	38%	19%	67%	31%	31%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		82%	110%	102%	142%	106%	105%
Rörelsemarginal		37%	15%	23%	-3%	21%	22%
Försäljningspris/m2		46567	51822	47820	48518	34804	34550
Sålda/överlåtna lägenheter		5	7	3	2	7	5
Kassalikviditet		0,6	3,1	3,5	2,9	2,7	1,8
Soliditet		39%	63%	84%	81%	81%	76%
Skuldsättningsgrad		1,5	0,6	0,2	0,2	0,2	0,3

Ly

Rörelsemarginal

Kassalikviditet

Skuldsättningsgrad

Soliditet

Alla belopp är uttryckta i kronor/m1

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	LÅNGTIDSBUDET					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	4025	4025	4025	4025	4025	4025
Hyror	1485	1630	1635	1645	1655	1660
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	5530	5675	5680	5690	5700	5705
Kostnader						
Underhållskostnader	454	553	505	186	163	366
Driftskostnader	2770	2755	2770	2800	2815	2840
Underhålls- och Driftskostnader	3224	3308	3275	2986	2978	3206
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	510	1300	1428	1453	1453	1593
Rörelseresultat	1796	1067	977	1251	1269	906
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	861	1148	1168	1154	1200	1239
Finansiella Intäkter och Kostnader	861	1148	1168	1154	1200	1239
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	935	-81	-191	97	69	-333
Skatter						
Inkomstskatt	174	174	174	174	174	174
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Skatter	174	174	174	174	174	174
ÅRETS RESULTAT	761	-255	-365	-77	-105	-507

Noter till resultat- och balansräkning 2018

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. Tappade intäkter i lokalerna utgörs av hyresrabatter i samband med stambytet.

	Utfall 2018	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2017
Årsavgifter	3828	3243	3830	3245
Hyra lokaler	861	885	900	890
Hyra garage	720	606	720	620
	5409	4734	5450	4755

Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är främst hänförliga till hyresintäkter för reklamplatser 12(12) samt bidrag från energimyndigheten 30.

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2018	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2017
Arvode	249	250	250	250
Administration	123	153	105	95
Förvaltningsarvode	14	14	15	15
Konsultarvode	86	119	1305	760
Extern revisor	25	23	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	111	102	110	105
Fastighetskötsel	72	45	55	40
Fastighetsstädning	91	87	90	85
Arbetsgivaravgift	63	56	50	50
Snöröjning	29	20	20	15
Sophämtning	124	116	110	105
Uppvärmning Fjärrvärme	872	947	850	980
Uppvärmning El	41	0	95	10
Vatten	110	108	110	110
Fastighet El	142	133	300	300
Optisk fiberkabel	22	60	30	90
Övriga driftskostnader	83	80	60	40
Summa	2262	2318	3595	3090

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

Not 4. Avskrivningar

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivn enligt plan	Avskrivn. tid Urspr. Kvar	Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
Fastighet	16002	300	150 34	5909	10093
Bredband	436	0	10 10	0	436
Summa:	16438	300		5909	10529

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 1337:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 98942:-

Not 8. Byggnader och Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16002	16002
Mark	3648	3648
Utgående anskaffningsvärden	19650	19650
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	5609	5309
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	300	300
Utgående avskrivningar	5909	5609
Redovisat värde	13741	14041
Varav		
Byggnader	10093	10393
Mark	3648	3648
Totalt taxeringsvärde	133456	133456
Varav Byggnader	76200	76200

Not 9. Bredband

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	1314	1314
Utrangering äldre fibernät	-1314	
Årets investering	436	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	1314	1135
Utrangering äldre fibernät	-1314	179
Redovisat värde vid årets slut	436	0

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid året början	3629	
Årets upparbetningar	21349	3629
Redovisat värde vid årets slut	24978	3629
Varav		
Stambytesprojektet	20629	621
Ventilationsprojektet	4216	2875
Takprojektet	133	133
	24978	3629

Not 11. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	1940	506	2446
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-368	-368
Överföring till Balanserat resultat	138	-138	
Resultat 2018		1706	1706
	2078	1706	3784

Not 12. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 181231		14
Inbetald preliminärskatt		180
Fastighetsskatt och avgift	-173	
Mervärdesskatt	138	
Källskatt och sociala avgifter		53
Summa	159	53

Not 13. Likvida medel

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar. Under året har föreningen upptagit lån om 12000.

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	4394	6718
Plusgiro	0	218
Summa	4394	6936
Genomsnittlig bankbehållning	6176	3892

Not 14. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 368(334).

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	3687	3353
Årets avsättning till fond	368	334
Summa	4055	3687

Not 15. Långfristiga skulder

Långgivare	20180101	Nytt lån	Ränta	Amortering	20181231	Omsätts
Stadshypotek	1378		1,06%	36	1342	201912
Stadshypotek	472		1,06%	10	462	201912
Stadshypotek	5000	12000	1,06%		17000	
	6850	12000		46	18804	

Not 16. Övriga skulder

Avser innehållet entreprenadbelopp

Not 17. 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 18 mars 2019



Lars-Gunnar Wallin
Ordförande



Ingrid Blomstergren



Antero Hast



Hans Welander

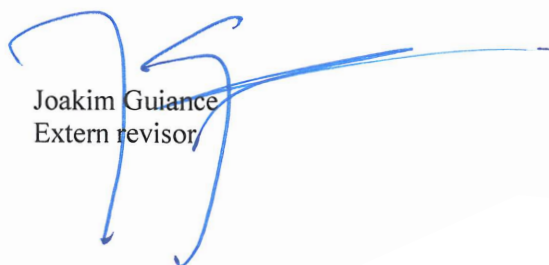


Björn Mellfors



Göran Sundeman

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd ²²/₃ 2019



Joakim Guidance
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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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.

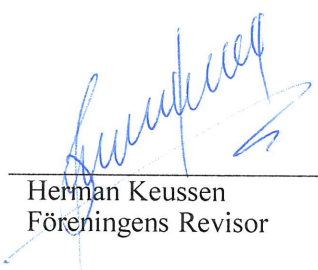
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 03 22 2019


Joakim Guance
Godkänd Revisor, FAR


Herman Keussen
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20181231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD KKR	ANM.
		20	22				
9814	Tak			Ersätta befintligt yttertak med annat material	2023	3 000	B
9901	Fasad			Upprustning av yttre fasad	2020	1 200	B
0501	Stambyte	X	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl våtrumsrenovering	2018-2019	40 000	B
		X	X	Nya elstammar	2018-2019	2 000	B
1301	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2019	35	B
1302	Ventilation	X	X	OVK besiktning	2019	70	B
1402	VVS	X	X	Byte av radiatorventiler	2019	500	B
				Energieffektivisering, ventilation, frånluftpump	2018-2019	4 500	B
				Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2020	500	B
						51 805	

Blaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20181231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNGBESKRIVNING	20	22	ÅR	KOSTNAD		FINANSIERING	
						KKR	FINANSIERING	Fond/ Lån	Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	Målning	X		1984-1985		206 X		
8402	Lägenheter	Renovering och byte av vitvaror	X		1984-1985		715 X		
8403	Hissar	Renovering av väggar, lyse och knappsatser	X		1984-1985		154 X		
8405	El	Byte av armaturer	X		1984-1985		54 X		
8406	VVS	Byte av VV:s armaturer	X		1984-1985		246 X		
8407	Soprum	Nya sopkaruseller	X		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	Lagning av fönsterbågar	X		1986-1989		185 X		
8604	Tvättstuga	Målning	X		1986		31 X		
8605	Källargång	Plattsättning			1986		20 X		
8606	Gården	Upprustning			1986-1987		272 X		
8701	Tvättstuga				1987		31 X		
8702	VVS	Byte av toalettstolar	X		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	Brandskyddsutrustning	X		1988		34 X		
8901	Föreningskontor	Uppsnygning	X		1989		54 X		
8902	VVS	Avluftare varmvattenstam	X		1989		16 X		
9001	Fönster	Besiktning och byte till nya karmar	X		1990-1993		963		X
9002	Gården	Ny belysning			1990		10 X		
9101	Kontorslokaler	Målning och underhåll			1991		11 X		
9301	Dörrar och portar	Byte av lås	X		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	Målning och underhåll	X		1995		52 X		
9502	Skorsten	Lagning av steg			1995		105 X		

9601	Pannrum		Byte av värmepump			1996	229 X	
9602	Entréer	X	Plattsättning av ytterpartier			1996	38 X	
9701	Gården		Asfaltering och tordningsställande 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	Ommålning av våningsplan 0 – 9			1999	339 X	
								1. Målning av väggar
		X	Upprustning av entréer			1999	433 X	
								2. Ny belysning på väggar
								1. Nytt innertak
								2. Uppsnygning av yttre dörrparti
								3. Nya namn och anslagstavlor
								4. Ny belysning på väggar
9809	Entréer							
9810	Ventilation	X	Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat			1999	125 X	
9816	Belysning	X	Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering			1999	113 X	
9817	El	X	Ombyggnad av el-central			1999	60 X	
9818	Dagvattenledningar	X	Införing 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	Rengöring av alla avloppsstammar med högtryck			2001	331 X	
0201	Asfaltering		Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats			2002	104 X	
9805	Fjärrvärme		Anslutning till fjärrvärme			2003	394 X	
0501	Ventilation	X	Rengöring av ventilationskanaler			2004	93 X	
0508	Fasad	X	Tätning av fasad mot Vende vägen			2004	99 X	
	Gård		Iordningställande av komposter			2005	62 X	
9801	Hiss	X	Ställverk hiss			2006	372 X	
	Allmänna utrymmen	X	Målning			2006	173 X	
								Källare o tvättstuga
								Hissar
0809	Hiss	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan			2007	118 X	
	Lokaler och allmänna utrymmen		Målning			2007	101 X	
								Kontor/Lokaler
								Allmänna utrymmen
9812	Tvättstuga		Byte till 3 st Miele tvättmaskiner			2008	107 X	
0801	Avloppsanslutning		Relining av avloppsanslutning mot Vende vägen			2008	103 X	
0802	Kabel TV	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel			2008-2009	769 X	
0803	Avlopp	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök			2008	41 X	
0804	OVK	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler			2008	70 X	
0901	Kabel TV	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel			2008-2009	545 X	
0902	Hissar	X	Ombyggnad av hissar			2009-2010	470 X	

1001	Stammar	X	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	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	Kameratövernakning	2014	51 X
1406	Tvättstugan	X	X	Nya Manglar	2014	38 X
1407	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	2014	30 X
1501	Hiss	X	X	Ombyggnation/Modernisering	2015	491 X
1502	Vinden	X	X	Isolering kattvindar	2015	648 X
1503	Allmänna utrymmen	X	X	Byte lampor/Belysning	2015	252 X
1504	Garage	X	X	Byte garageport	2015	48 X
1505	Garage	X	X	Målning	2015	24 X
1506	Yttertak	X	X	Tätning	2015	98 X
1601	Allmänna utrymmen			Byte belysning o armaturer	2016	42 X
1602	Garage			Ny gångdörr	2016	30 X
1603	Tvättstugan			Ny avfuktare till torkrum	2016	42 X
1604	Garage o allmänna utrymmen			Målning	2016	54 X
1701	Hissar		X	Ombyggnation/Modernisering	2017	755 X
1702	Lokaler o allmänna utrymmen	X	X	Byte belysning o armaturer	2017	126 X
1801	Yttertak	X	X	Installation av taksäkerhet	2018	413 X
1802	Lokaler	X	X	Målning	2018	71 X
				Summa:		19099

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2019

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

Motion till ordinarie föreningsstämma 13 maj 2019

Ang. Uppfräschning av entréplan och våningsplan.

Stambytet har medfört en del slitage på våra allmänna utrymmen inomhus.

Våningsplanen, framförallt bottenvåningen behöver en uppfräschning.

Det var många år sedan de målades, så det vore kanske läge att göra det efter stambytet.

Jag vill att

- styrelsen ger vår miljögrupp i uppdrag att börja arbeta med frågan.
- miljögruppen går ut med en enkät om vad medlemmarna tycker.

Ska det olika våningsplanen se lika ut?

Vilken färg?

m.m.

Monica Mellfors
Port 22 våning 8 lgh 1802
Mobil 0708-420956

Styrelsens förslag:

Styrelsen föreslår stämman att anta motionen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Postgiro 53 52 25-7 • Bankgiro 5207-2022
Org.nr 716418-1302