

ÅRSREDOVISNING 2021



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 2 maj 2022 kl. 19.00

LOKAL Restaurang P2 KÖK f.d 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. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman	
6. Godkännande av dagordning	
7. Val av två personer tillika rösträknare att jämte stämмоordförande justera protokollet	
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning	
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning	3 - 17
10. Genomgång av revisorernas berättelse	18-19
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning	7 - 8
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen	6
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter	
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman	24
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter	24
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter	24
17. Beslut om antal revisorer och suppleanter	24
18. Val av revisor/er och suppleanter	
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen	24
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande	
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen	25
22. Föreningsstämmans avslutande	

Danderyd i april 2022

Styrelsen

2021, Brf Timmerhuggarens 37:e verksamhetsår.

2021 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2022. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2021 och vilka investeringar vi gjort.

Årets resultat utvisar ett överskott på 1136kr mot budget 63kr. Pga covid-19 har planerade projektstarter inte kunnat genomföras vilket förklarar en stor del av denna skillnad samt även lägre energikostnader. Årsavgifterna höjdes vid årets ingång med 2% vilket tillförde föreningen ca 85kr i extra intäkter. Detta för att möta planerade renoveringar och förbättringar.

Arbetet med att byta ut våra radiatorventiler, har åter igen senare lagts pga covid-19. Ny planerad start är våren 2022. Slutlig finjustering av värme och ventilation samt styrautomatik planeras också ske under 2022.

Garagets ommålning har påbörjats av medlemmar. Beräknas slutföras 2022.

På årsstämman i juni månad fick styrelsen bli i uppdrag att utföra en utredning vad gäller laddning av elbilar. Två familjer var styrelsen behjälplig och under hösten 2021 togs fram en utredning som resulterade i ett underlag som kan ligga till grund för ett framtida beslut. Utredningen har delgetts samtliga medlemmar.

Under våren rustades lekplatsen upp med hjälp av medlemmar och entreprenör. Nya gungor och sandlåda samt nytt sandunderlag anskaffades och den äldre utrustningen bortforslades. Liksom föregående år byttes de gemensamma städdagarna till att medlemmar i egen regi utförde insatser på gården. Vi har ökat plantering av perenner för att få gården mer lättskött och sparat på inköp av ettåriga växter.

Kommunen har givit oss nya anvisningar för sophantering. Container med blandat avfall är inte tillåtet. Nya kärl till sophanteringen har anskaffats och efter en något frustrerande inledning med nya rutiner börjar nu dessa sätta sig och sophanteringen verkar nu fungera bra.

Vår gård nyttjas allt mer, där familjer hade träffar och även medlemmar kunde samlas ute för att få sällskap. Särskilt vår grillplats nyttjades extra mycket vilket föranledde styrelsen att införa tidbokning av platsen. Vi kunde återgå till ett gemensamt luciafirande med ett uppskattat inslag av en kör som sjöng vackra julsånger.

I slutet av året flyttade en av våra lokalhyresgäster ut, vilket betyder att en lokal om 90kvm är outhyrd vid årsskiftet. Lokalen har överlämnats till mäklare.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

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

20210101 – 20211231.

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 av dessa var vid utgången av året 90 kvm outhyrda.

Därutöver finns 104 garageplatser fördelade på två plan

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2021 haft följande sammansättning:

Ordförande	Lars-Gunnar Wallin
V ordförande och ekonomi	Göran Sundeman
Sekreterare	Ingrid Blomstergren
Ledamot	Björn Mellfors
Ledamot	Anders Olofson
Suppleant	Hans Welander

Suppleant

Kerstin Rolling Aldén

Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guiance, Nova Revision AB och Henrik Karlström Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Carina Öfors, Allegretto Revision och Robert Hellerstedt, Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Sven Hedenskog och nyvaldes Stefan Aldén 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:

Installation av ny lekplats	136
OVK i lägenheter	58
Målning av del av garage	25
Ny ståldörr till garaget	38
Summa	257

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

Under 2022 planeras att genomföra följande större arbeten:

Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	517
Injustering av värme	137
Byte av radiatorventiler, beslutat	1500
Komplettering av mjukfogar i fasaden	575
Byte värmväxlare	173
Summa	2902

Under året har lån på 4,9mkr omsatts med nya villkor, se not 15.

Långsiktigt underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2054 och syftar till att underlätta planeringen av hur och när underhållet ska ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.

Fastighetsskötsel

Den löpande tillsynen av fastigheten, samt övrig tillsyn har utförts av styrelsen. För fastighetsstädning har Kristallsjön Facility Management anlitats.

Kommentar till Resultat- och Balansräkning

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Per 31/12 2021 är en lokal på 90kvm outhyrd. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna. Årets resultat uppgår till 1136(budget 63). Skillnaden förklaras i hög grad av lägre energi- och underhållskostnader.

Årets upparbetade värde i projekten på totalt 28(1,9)mkr har finansierats genom egen kassa/ upptagna lån om 0 (1)mkr. Totalt har likviditeten ökat(ökat) med 2490(686) och använts i huvudsak till betalningar i löpande verksamhet.

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” inkomståret 2021

Fastighetens taxeringsvärde är 162,0(f.å 162,0)mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	85,20 (85,20)mkr
Mark	76,80 (76,80)mkr
Totalt:	162,00(162,00)mkr

Kommentar till 2022 års Budget

Inkomster och utgifter i 2022 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2021/2022.

Budget 2022-2026

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(19) protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Styrelse, valberedning och föreningens interna revisor har ersatts med 211(231).

Under 2021 har 3 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 22 Paul Comber
lgh nr 24 Tove Söderström och Fredrik Lilliehöök
lgh nr 55 Christina och Torsten Hane

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4700
Årets resultat	<u>1136</u>

Summa	5836
--------------	-------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	352
Balanserat resultat	<u>5484</u>
Summa	5836

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2021	2020	2019	2018	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1	4298	4213	4018	3828	3243	2845
Hyror	1	1640	1614	1384	1581	1491	1509
Övriga Intäkter	2	2	11	16	45	12	16
Intäkter		5940	5838	5418	5454	4746	4370
Kostnader							
Underhållskostnader		532	1005	1070	895	1241	528
Driftskostnader	3	2120	2100	2347	2262	2318	2364
Underhålls- och Driftskostnader		2652	3105	3417	3157	3559	2892
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	1372	1308	484	300	479	480
Nedskrivning av projekt	10	133					
Rörelseresultat		1783	1425	1517	1997	708	998
Finansiella Intäkter och Kostnader							
Finansiella Intäkter		0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	5	449	448	364	117	30	27
Finansiella Intäkter och Kostnader		449	448	364	117	30	27
Resultat före skatt		1334	977	1153	1880	678	971
Skatter							
Inkomstskatt	6	0		0		0	0
Fastighetsskatt	7	198	196	192	174	172	168
Skatter		198	196	192	174	172	168
ÅRETS RESULTAT	8	1136	781	961	1706	506	803

	NOT	2021	2020	2019	2018	2017	2016
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Byggnader och mark	8	58076	57425	17517	13741	14041	14341
Bredband	9	305	349	392	436	0	179
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	218	2302	41532	24978	3629	
Anläggningstillgångar		58599	60076	59441	39155	17670	14520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		1	6	41	29	0	10
Skattefordran	12	13	3	170	159	18	19
Förutbetalda kostnader		89	85	85	78	70	49
Kortfristiga fordringar		103	94	296	266	88	78
Likvida medel	13	4449	1959	1274	4394	6936	3360
Omsättningstillgångar		4552	2053	1570	4660	7024	3438
TILLGÅNGAR		63151	62129	61011	43815	24694	17958
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	4881	4547	4322	4055	3687	3353
Bundet Eget Kapital		14326	13992	13767	13500	13132	12798
Fritt Eget Kapital							
Balanserat Resultat	11	4700	4253	3517	2078	1940	1471
Årets resultat		1136	781	961	1706	506	803
Fritt Eget Kapital		5836	5034	4478	3784	2446	2274
Långfristiga Skulder	15	41400	41950	41500	18804	6850	1895
Kortfristiga Skulder							
Leverantörsskulder		73	115	269	4864	1168	38
Skatteskuld	12	74	63	42	53	49	89
Avsättningar/Övriga skulder	16	538	0	0	1792		
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		904	975	955	1018	1049	864
Kortfristiga Skulder		1589	1153	1266	7727	2266	991
EGET KAPITAL OCH SKULDER		63151	62129	61011	43815	24694	17958
STÄLLDA SÄKERHETER	17	45000	45000	45000	45000	23529	10279
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

LIKVIDITETSANALYS

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet						
Årets resultat	1136	781	961	1706	506	803
Återföring avskrivningar/Nedskrivningar	1505	1308	484	300	479	480
Återföring av underhållsåtgärder	470	791	972	485	1241	528
Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3111	2880	2417	2491	2226	1811
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	427	89	-6491	5283	1265	92
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	3538	2969	-4074	7774	3491	1903
Investeringsverksamhet						
Pågående projekteringar/investeringar	-28	-1942	-20770	-21785	-3629	
Utförda underhållsåtgärder	-470	-791	-972	-485	-1241	-528
Likviditetsflöde från investeringsverksamhet	-498	-2733	-21742	-22270	-4870	-528
Finansieringsverksamhet						
Upptagna lån		1000	23000	12000	5000	
Amortering av lån	-550	-550	-305	-46	-45	-545
Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet	-550	450	22695	11954	4955	-545
Årets totala likviditetsflöde	2490	686	-3121	-2542	3576	830
Likvida medel vid årets början	1959	1273	4394	6936	3360	2530
Likvida medel vid årets slut	4449	1959	1273	4394	6936	3360

Tilläggsupplysningar

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges

Redovisningsprinciper

I likhet med tidigare år har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt regelverket K2 med undantag för avskrivningar på materiella anläggningstillgångar där komponentavskrivning sker enligt nedan.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år (ökas med 10'/år upp till 300')
Byggnad-Ventilation	30 år
Byggnad-Stammar mm	50 år
Bredband	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

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

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

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

Föreningens fond för inre och yttre underhåll

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till efterföljande noter.

NYCKELTAL	NOT	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter/m2 ly		551	541	516	491	416	365
Hyror/m2 ly		210	207	178	203	191	194
Rörelsens intäkter/m2 ly		762	749	695	700	609	561
Rörelsens kostnader/m2 ly		533	566	501	444	518	433
Rörelseresultat/m2 ly		229	183	195	256	91	128
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		58	57	47	15	4	3
Finansiellt netto/m2 ly		-58	-57	-47	-15	-4	-3
Avskrivningar/m2 ly		193	168	62	38	61	62
Underhållskostnader/m2 ly		68	129	137	115	159	68
Driftskostnader/m2 ly	3	272	269	301	290	297	303
Skatter/m2 ly		25	25	25	22	22	22
Fjärrvärme/m2 ly		90	85	101	117	121	117
El/m2 ly		25	26	22	18	17	32
Vatten/m2 ly		16	14	14	14	14	14
Eget kapital/m2 ly		2587	2441	2341	2218	1999	1934
Långfristiga skulder/m2 ly		5312	5382	5325	2413	879	243
Kortfristiga skulder/m2 ly		204	148	162	991	291	127
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,1%	1,1%	0,9%	0,8%	1,2%	1,4%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		49%	50%	58%	59%	71%	83%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		12%	24%	27%	23%	38%	19%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		62%	74%	85%	82%	110%	102%
Rörelsemarginal		30%	24%	28%	37%	15%	23%
Försäljningspris/m2		54180	48706	46098	46567	51822	47820
Sålda/överlättna lägenheter		3	5	5	5	7	3
Kassalikviditet		2,9	1,8	1,2	0,6	3,1	3,5
Soliditet		32%	31%	30%	39%	63%	84%
Skuldsättningsgrad		2,1	2,3	2,3	1,5	0,6	0,2

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					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	4305	4305	4305	4305	4305	4305
Hyror	1540	1665	1675	1685	1690	1700
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
Intäkter	5865	5990	6000	6010	6015	6025
Kostnader						
Underhållskostnader	911	636	634	350	471	1303
Driftskostnader	2520	2605	2625	2675	2710	2740
Underhålls- och Driftskostnader	3431	3241	3259	3025	3181	4043
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	1407	1486	1486	1665	1690	1691
Rörelseresultat	1027	1263	1255	1320	1144	291
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiella Intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	510	665	691	995	1148	1148
Finansiella Intäkter och Kostnader	510	665	691	995	1148	1148
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	517	598	564	325	-4	-857
Skatter						
Inkomstskatt						
Fastighetsskatt	196	196	196	196	196	196
Skatter	196	196	196	196	196	196
ÅRETS RESULTAT	321	402	368	129	-200	-1053

Noter till resultat- och balansräkning 2021

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. Lokalhyresgästerna har erhållit rabatter under stambytesperioden.

	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2020
Årsavgifter	4298	4213	4305	4220
Hyra lokaler	957	946	955	920
Hyra garage	683	699	690	690
Hyresrabatter		-31		
	5938	5827	5950	5830

Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är främst hänförliga till diverse samt till hyresintäkter för reklamplatser 2(11).

Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2020
Arvode	211	231	225	250
Administration	55	96	90	120
Förvaltningsarvode	16	14	15	15
Konsultarvode	195	116	300	400
Extern revisor	24	24	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	133	125	130	125
Fastighetsskötsel	21	45	55	55
Fastighetsstädning	101	124	95	95
Arbetsgivaravgift	41	44	45	50
Snöröjning	43	11	40	40
Sophämtning	151	142	150	120
Uppvärmning Fjärrvärme	630	590	600	720
Uppvärmning El	73	71	100	125
Vatten	124	107	130	130
Fastighet El	193	202	335	250
Optisk fiberkabel	0	21	40	40
Övriga driftskostnader	104	132	90	85
Summa	2120	2100	2480	2660

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

Not 4. Avskrivningar

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivning enligt plan	Avskrivn. tid		Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
			Urspr.	Kvar		
Byggnad	16002	300	150	31	6808	9194
Stambyte	41318	826	50	48	1649	39669
Ventilation	6049	202	30	27	483	5566
Bredband	436	44	10	7	131	305

Not 5. Finansiella kostnader

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

Not 6. Inkomstskatt

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

Not 7. Fastighetsskatt och avgift

Fastighetsskatt betalas för den del av fastigheten som inte utgör lägenheter och utgår med 1% av taxeringsvärdet. Skatten uppgår till 90140:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1459:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 107966:-

Not 8. Byggnader och Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	61390	20218
Mark	3648	3648
	<u>65038</u>	<u>23866</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader-Ventilation	1833	
Byggnader-Stammar mm	146	41172
Utgående anskaffningsvärden	67017	65038
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	7613	6349
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	1328	1264
Utgående avskrivningar	8941	7613
Redovisat värde	58076	57425
Varav		
Byggnader	54428	53777
Mark	3648	3648
Totalt taxeringsvärde	162014	162014
Varav Byggnader	85200	85200

Not 9. Bredband

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	436	436
Årets investering		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	87	44
Årets avskrivning	44	43
Redovisat värde vid årets slut	305	349

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid året början	2302	41532
Årets upparbetningar	28	1942
Omklassificeringar	-1979	-41172
Nedskrivning	-133	
Redovisat värde vid årets slut	218	2302
Varav		
Stambytesprojektet	0	146
Ventilationsprojektet inkl värme	218	2023
Takprojektet	0	133
	218	2302

Not 11. Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	4253	781	5034
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-334	-334
Överföring till Balanserat resultat	447	-447	
Resultat 2021		1136	1136
	4700	1136	5836

Not 12. Skattefordran och Skatteskuld

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 211231		7
Inbetald preliminärskatt	400	
Fastighetsskatt och avgift	-394	
Mervärdesskatt		41
Källskatt och sociala avgifter		33
	<u>13</u>	<u>74</u>

Not 13. Likvida medel

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

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	4449	1959
Summa	4449	1959
Genomsnittlig bankbehållning	3290	2017

Not 14. Fond för underhåll

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 334(225).

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	4547	4322
Årets avsättning till fond	334	225
Summa	4881	4547

Not 15. Långfristiga skulder

Långgivare	20210101	Amortering	Omsättning	Nya lån	Ränta	20211231	Omsätts
Stadshypotek	12000				1,11	12000	240330
Stadshypotek	6000				1,58	6000	270601
Stadshypotek	12000				0,96	12000	220601
Stadshypotek	5000				0,93	5000	240930
Stadshypotek	4950	50	4900	3900	1,12	3900	251201
Stadshypotek	500	500		1000	0,4	1000	221201
Stadshypotek	1500				0,81	1500	231230
	<u>41950</u>	<u>550</u>	<u>4900</u>	<u>4900</u>	<u>41400</u>		

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 16. Avsättningar/Övriga skulder

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

Inga övriga skulder.

Not 17. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Handelsbanken 45000

AVSLUTNING

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

Danderyd ^{21/2} 2022



Lars-Gunnar Wallin
Ordförande



Ingrid Blomstergren



Björn Mellfors



Anders Olofson



Göran Sundeman

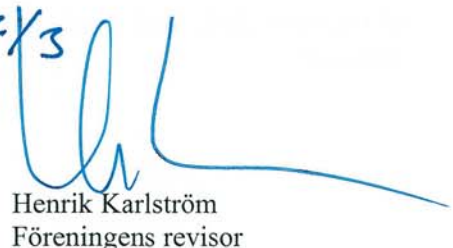
Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd

2022

^{12/3}



Joakim Guiance
Extern revisor



Henrik Karlström
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 2021.

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 2021-12-31 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 2021.

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 12/3 2022


Joakim Guiance
Godkänd Revisor, FAR


Henrik Karlström
Föreningens Revisor

Bilaga 1. Underhållsplan per 20211231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD		ANM.
					20	22	
9901	Fasad		Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	2022		517	B
	Fasad		Upprustning av yttre fasad	2022		575	B
1302	Ventilation	X	Byte av fönster	2025		6 500	B
1402	VVS	X	Injustering värme	2022		136	B
			Byte av radiatorventiler	2022		1 673	B
			Omläggning slityta garaget	2030		1 500	B
			Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2026		500	B
						11 401	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20211231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNGSBESKRIVNING	20	22	ÅR	KOSTNAD		FINANSIERING	
						KKR		Fond/ Lån	Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	X Målning	X		1984-1985	206 X			
8402	Lägenheter	X Renovering och byte av vitvaror	X		1984-1985	715 X			
8403	Hissar	X Renovering av väggar, lyse och knappsatser	X		1984-1985	154 X			
8405	Ei	X Byte av armaturer	X		1984-1985	54 X			
8406	VVS	X Byte av VV:s armaturer	X		1984-1985	246 X			
8407	Soprum	X Nya sopkarseller	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	X Lagning av fönsterbågar	X		1986-1989	185 X			
8604	Tvättstuga	X 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	X 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	Förenings kontor	Uppsnygning	X		1989	54 X			
8902	VVS	X Avluftare varmvattenstam	X		1989	16 X			
9001	Fönster	X 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	X 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	Plattsättning av ytterpartier	X		1996	38 X			
9701	Gården	Asfaltering och iordningställande av gården			1997	939			X
9801	Hiss	Nytt ställverk	X		1996	245 X			
9804	Garage	Reparation av golv			1998-1999	754 X			

9808	Allmänna utrymmen	X	X	Ommålning av våningsplan 0 – 9			1. Målning av väggar 2. Ny belysning på väggar	1999	339 X
		X	X	Upprustning av entréer			1. Nytt innertak 2. Uppsnygning av yttre dörrparti 3. Nya namn och anslagstavlor 4. Ny belysning på väggar	1999	433 X
9809	Entréer								
9810	Ventilation	X	X	Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat				1999	125 X
9816	Belysning	X	X	Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering				1999	113 X
9817	El	X	X	Ombyggnad av el-central				1999	60 X
9818	Dagvattenledningar	X	X	Infördring av 5 st invändiga dagvattenledningar				1998	132 X
9803	Garage			Ny slityta övre och undre plan				2000	932 X
	Garage			Målning av tak och väggar				2000	298 X
	Garage			Ny belysning				2000	51 X
	Garage			Nytt inpasseringssystem				2001	95 X
9813	VVS	X	X	Rengöring av alla avloppsstammar med högröck				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			Relining av avloppsanslutning mot Vendevägen				2008	103 X
0802	Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel				2008-2009	769 X
0803	Avlopp	X	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök				2008	41 X
0804	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler				2008	70 X
0901	Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel				2008-2009	545 X
0902	Hissar	X	X	Ombyggnad av hissar				2009-2010	470 X
1001	Stammar	X	X	Byte av stamventiler				2010	91 X
1002	Gården	X	X	Planteringen				2010	58 X
1101	Bastu	X	X	Renovering av bastu				2011-2012	260 X
1102	Gården	X	X	Underhåll av planteringar och nybyggnad				2011-2012	114 X
1103	Sophantering	X	X	Installation av behållare för sophantering och sopsortering				2011	81 X
1104	Branddörrar	X	X	Underhåll och reparation av befintliga branddörrar				2011	28 X
1201	Gården	X	X	Gård plantering och ombyggnad samt reparation av lekplats				2012	162 X
1201	Lokaler	X	X	Underhåll av uthyrda lokaler				2012	80 X

1201	Fastigheten	X	X	Målning av hissdörrar och nya branddörrar	2012	51 X
1301	Fastigheten	X	X	Montering av nödbelysning i spiraltrapporna	2013	87 X
1302	Lokaler	X	X	Byte av ventiler	2013	43 X
1303	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2013	123 X
1304	Garage	X	X	Inpasseringssystem till garaget	2013	89 X
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32 X
1306	Sophantering	X	X	lordingsställande av uppsällningsplats för grovsopscontainer	2013	62 X
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141 X
1402	Fasad	X	X	Tätning av fasad mot Vendevägen	2014	226 X
1403	Belysning	X	X	Parkeringsplats o Garageuppfart	2014	68 X
1404	Yttertak	X	X	Tätning	2014	50 X
1405	Garage	X	X	Kameraövervakning	2014	51 X
1406	Tvättstugan	X	X	Nya Manglar	2014	38 X
1407	Allmänna utrymmen	X	X	Målning	2014	30 X
1501	Hiss	X	X	Ombyggnation/Modernisering	2015	491 X
1502	Vinden	X	X	Isolering kattvindar	2015	648 X
1503	Allmänna utrymmen	X	X	Byte lampor/Belysning	2015	252 X
1504	Garage	X	X	Byte garageport	2015	48 X
1505	Garage	X	X	Målning	2015	24 X
1506	Yttertak	X	X	Tätning	2015	98 X
1601	Allmänna utrymmen	X	X	Byte belysning o armaturer	2016	42 X
1602	Garage			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
1801	Yttertak	X	X	Installation av taksäkerhet	2018	413 X
1802	Lokaler	X	X	Målning	2018	71 X
1901	Stambyte	X	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl våtrumsrenovering. Byte av elstammar och införande av 3-fas Energeffektivisering, ventilation, fränluftspump	2018-2019	41172 X
1902	Ventilation	X	X	Målning och nytt golv	2017-2018	4216 X
1903	Lokaler	X	X	Byggnation av inhängnade garageplatser	2019	227 X
1904	Garage	X	X	Modernisering lilla hissen	2019	77 X
1905	Kontoret	X	X	Avfuktare till torkrum	2019	83 X
1906	Hissar	X	X	Byte av ventilationsaggregat till lokaler	2019	280 X
1907	Tvättstugan	X	X	Ventilationstrummor o brandspjäll i lokaler	2019	61 X
2001	Ventilation	X	X	Undertak	2020	799 X
2002	Ventilation	X	X	Nytt förråd	2020	915 X
2003	Lokaler	X	X	Brandsäkring	2020	47 X
2004	Garage	X	X	Byte golvbrunnar mm	2020	223 X
2005	Allmänna utrymmen	X	X	Upprustning av lekplatsen	2020	207 X
2006	Stambyte, rest	X	X	OVK besiktning i lägenheterna	2020	146 X
2101	Gården	X	X	Ny stäldörr	2021	137 X
2102	OVK	X	X		2021	58 X
2103	Garage	X	X		2021	38 X
Summa:						67785

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2022

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

Motioner att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2022-05-02

Motion 1 från Antero Hast angående lön.

Motion 2 från Antero Hast angående vattenskada.

Motionerna och styrelsens svar utdelas separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



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