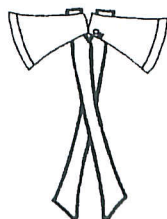


# ÅRSREDOVISNING 2022



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN





## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**DAG** Måndagen den 15 maj 2023 kl. 18.00

**LOKAL** Restaurang P2 KÖK, Vendevägen 85A

<b>DAGORDNING</b>	<b>SIDA</b>
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 2023

Styrelsen

---

## 2022, Brf Timmerhuggarens 38:e verksamhetsår.

2022 är till ända och vi lägger det bakom oss och ser fram emot 2023. Innan vi gör detta låt oss blicka tillbaka och summera vad som hänt 2022 och vilka investeringar vi gjort.

**Ekonomi.** Årets resultat utvisar ett överskott på 954kkr mot budget 321kkr. Året som gått har liksom samhället i övrigt präglats av ökande inflation, räntor och el. Våra elkostnader har kunnat hållas nere, tack vare en minskad förbrukning men också för att avtalet med nuvarande elleverantör har ytterligare drygt ett år kvar. Den ökande räntenivån har ej slagit fullt ut på föreningens lån, då vi har lån med olika bindningstider. Dessa förfaller inom 2-4år. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen vid årsskiftet 2022/23 dels årsavgifterna med 5% till 579kr/kvm/år dels våra garagehyror. Dessa intäkter tillför föreningen 340kkr.

**Värme och byte av radiatorventiler samt ventilation.** Arbetet med att byta ut våra radiatorventiler samt balansering av värme och ventilation kom igång efter sommaren. Projektet har pågått under större delen av hösten och var vid årsskiftet 2022/23 inte helt klart. Slutlig finjustering av värme och ventilation samt styrautomatik planeras ske under 2023. Olyckligtvis har en större vattenläcka orsakat medlemmar besvär i samband med bytet.

Vi har även bytt ut ett äldre expansionskärl till ett modernt kärl med digitaliserad styrning.

**Kollektivt bredband och tv.** Efter sommaren tecknades ett avtal med bredbandsleverantören Ownit om leverans av bredbandstjänster och TV till förmånligt pris. Installationen kunde slutföras under hösten. Styrelsen var behjälplig till medlemmar under installationen med nyckel och klagomålshantering.

**Takläckage/Energibesparing fönster.** Taket är lagat. Strax före sommaren genomförde föreningen ett byte av tätningslistor i samtliga fönster i syfte att minska kalla drag som många av medlemmarna upplevde.

**Sophantering.** Kommunen har givit oss nya anvisningar för sophantering. Arbetet med vår sopstation har fortsatt. En mycket uppskattad källsorteringsguide har tagits fram av medlemmar. Tack! Sophanteringen verkar nu fungera bra, dock finns en förbättringspotential. Inför kommunens nya regler 2023 är vi väl i framkant med att sortera och spara både miljö och avgifter. Här får vi hjälpas åt.

**Miljön/Aktiviteter.** Vår gård nyttjas allt mer, där familjer hade träffar och även medlemmar kunde samlas ute för att få sällskap. Glädjande var att vi efter pandemin kunde återuppta de gemensamma städdagarna samt även samla medlemmarna till en mycket uppskattad kräftfest under september. Vi har ökat plantering av perenner för att få gården mer lättskött och sparat på inköp av ettåriga växter.

**Lokaler.** Lokalen som vid årsskiftet 2021/22 var outhyrd har under året kunnat hyras ut. Dessvärre har vi under året fått en ny uppsägning, nu en lokal på 216 kvm. Mäklare kommer att anlitas. Styrelsen har sett över våra kontrakt för omförhandling och energibesparing.

**Parkering/Garagestädning.** Medlemmar har eget tillstånd för gästparkeringen kontorstid 7-17. Lokalhyresgäster har fått färre tillstånd än tidigare och hänvisas att hyra plats i garaget. Vi har också kontaktat föreningar i närområdet och via anslag gjort reklam för garageplatser att hyra. Vilket givit resultat. Under våren genomfördes en större garagestädning.

**Förslag inför 2023.** En framtidsfråga för föreningen är hur fastighetsunderhållet ska skötas. Kan vi fortsätta att sköta fastigheten i egen regi har vi möjlighet att hålla nere kostnaderna. Styrelsen vill se en diskussion bland medlemmar i denna fråga.

Styrelsen

---

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

## ÅRSREDOVISNING

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

**20220101 – 20221231.**

## 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 m<sup>2</sup> och fördelar sig enligt följande:

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

Kommersiella ytor uppgår till 918 m<sup>2</sup> av dessa var vid utgången av året alla uthyrda.

Därutöver finns 105 garageplatser fördelade på två plan

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2022 haft följande sammansättning:

<b>Ordförande</b>	Anders Olofson
<b>V ordförande och ekonomi</b>	Göran Sundeman
<b>Sekreterare</b>	Ingrid Blomstergren
<b>Ledamot</b>	Björn Mellfors
<b>Ledamot</b>	Kerstin Rolling Aldén, avgick 220825
<b>Suppleant</b>	Pieter Ekdahl
<b>Suppleant</b>	Anna Sjöblom

## Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Joakim Guiance, Nova Revision AB och Lis Bjöörn, Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Carina Öfors, Moore Allegretto AB och Robert Hellerstedt, Brf Timmerhuggaren.

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Sven Hedenskog och nyvaldes Anders Hasselbom att utgöra valberedning.

## Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Fastighetsunderhåll

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

Byte av radiatorventiler mm upparbetat	1176
Byte fönsterlistor	162
Byte av expansionskärl	97
Nya förråd, 9st.	56
Dörrautomatik	46
Målning av lokal	40
Summa	<u>1577</u>

Finansiering har skett genom egna bankmedel.

Under 2023 planeras att genomföra följande större arbeten:

Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	517
Injustering av värme	137
Nya kodlås samt digitala tavlor	<u>272</u>
Summa	926

Under året har lån på 12,0mkr 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.

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 Kristallsjön Facility Management anlåtats t.o.m 1/7 därefter Skarings Fönsterputs & Städ AB.

### **Kommentar till Resultat- och Balansräkning**

Alla belopp är uttryckta i KKR om inget annat anges. Föreningens ekonomi är fortsatt god. Årets resultat uppgår till 954(budget 321). Skillnaden förklaras i hög grad av lägre drift- och energikostnader samt tillkommande intäkter. Från 1 januari 2022 sker individuell utdebitering av hushållselen, vilket inneburit en lägre total förbrukning. Årets upparbetade värde i projekten på totalt 1176(28) har finansierats genom egen kassa. Totalt har likviditeten ökat(ökat) med 689(2490) och använts i huvudsak till betalningar i löpande verksamhet.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 13-17.

### **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 2022**

Fastighetens taxeringsvärde är 184,95(f.å 162,0)mkr, vilket fördelar sig enligt följande:

Byggnad	98,00 (85,20)mkr
Mark	86,95 (76,80)mkr
Totalt:	184,95(162,00)mkr

### **Kommentar till 2023 års Budget**

Inkomster och utgifter i 2023 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2022/2023.

## Budget 2023-2027

Styrelsen tillämpar en rullande femårsbudget i sitt arbete. Avgörande för om avgifterna kommer att behöva justeras utöver vad som kan vara motiverat av normala kostnadsförändringar är främst ränte- och inflationsutvecklingen samt kommande underhållsarbeten.

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsfrågor

15(16) protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. Styrelse, valberedning och föreningens interna revisor har ersatts med 220(211).

Under 2022 har 4 lägenheter sålts, till nya medlemmar har antagits

lgh nr 13 Christina och Lars Starell  
lgh nr 37 Sofia Kauerauf  
lgh nr 48 Py Fraenell  
lgh nr 71 Pascal Denize

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5484
Årets resultat	<u>954</u>

<b>Summa</b>	<b>6438</b>
--------------	-------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för underhåll	425
Balanserat resultat	<u>6013</u>
<b>Summa</b>	<b>6438</b>

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



## RESULTATRÄKNING

	NOT	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1	4298	4298	4213	4018	3828	3243
Hyror	1	1759	1640	1614	1384	1581	1491
Övriga Intäkter	2	31	2	11	16	45	12
<b>Intäkter</b>		<b>6088</b>	5940	5838	5418	5454	4746
<b>Kostnader</b>							
Underhållskostnader		900	532	1005	1070	895	1241
Driftskostnader	3	2094	2120	2100	2347	2262	2318
<b>Underhålls- och Driftskostnader</b>		<b>2994</b>	2652	3105	3417	3157	3559
<b>Avskrivningar</b>							
Avskrivningar enligt plan	4+10	1376	1505	1308	484	300	479
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1718</b>	1783	1425	1517	1997	708
Finansiella Intäkter		0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	5	552	449	448	364	117	30
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>		<b>552</b>	449	448	364	117	30
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1166</b>	1334	977	1153	1880	678
Inkomstskatt	6	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	7	212	198	196	192	174	172
<b>Skatter</b>		<b>212</b>	198	196	192	174	172
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	8	<b>954</b>	1136	781	961	1706	506

	NOT	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>							
<b>Anläggningstillgångar</b>							
Byggnader och mark	8	56744	58076	57425	17517	13741	14041
Bredband	9	261	305	349	392	436	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	1394	218	2302	41532	24978	3629
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>58399</b>	58599	60076	59441	39155	17670
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>							
<b>Kortfristiga fordringar</b>							
Fordringar		180	1	6	41	29	0
Skattefordran	12	3	13	3	170	159	18
Förutbetalda kostnader		137	89	85	85	78	70
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>320</b>	103	94	296	266	88
<b>Likvida medel</b>	13	<b>5138</b>	4449	1959	1274	4394	6936
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>5458</b>	4552	2053	1570	4660	7024
<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>63857</b>	63151	62129	61011	43815	24694
<b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>							
<b>Bundet Eget Kapital</b>							
Inbetalda Insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	14	5233	4881	4547	4322	4055	3687
<b>Bundet Eget Kapital</b>		<b>14678</b>	14326	13992	13767	13500	13132
<b>Fritt Eget Kapital</b>							
Balanserat Resultat	11	5484	4700	4253	3517	2078	1940
Årets resultat		954	1136	781	961	1706	506
<b>Fritt Eget Kapital</b>		<b>6438</b>	5836	5034	4478	3784	2446
<b>Långfristiga Skulder</b>	15	<b>40350</b>	41400	41950	41500	18804	6850
<b>Kortfristiga Skulder</b>							
Leverantörsskulder		598	73	115	269	4864	1168
Skatteskuld	12	118	74	63	42	53	49
Avsättningar/Övriga skulder	16	538	538	0	0	1792	
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		1137	904	975	955	1018	1049
<b>Kortfristiga Skulder</b>		<b>2391</b>	1589	1153	1266	7727	2266
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63857</b>	63151	62129	61011	43815	24694
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	17	45000	45000	45000	45000	45000	23529
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

---

**LIKVIDITETSANALYS**

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet</b>						
Årets resultat	954	1136	781	961	1706	506
Återföring avskrivningar/Nedskrivningar	1376	1505	1308	484	300	479
Återföring av underhållsåtgärder	593	470	791	972	485	1241
<b>Likviditetsflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2923</b>	<b>3111</b>	<b>2880</b>	<b>2417</b>	<b>2491</b>	<b>2226</b>
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	585	427	89	-6491	5283	1265
<b>Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>3508</b>	<b>3538</b>	<b>2969</b>	<b>-4074</b>	<b>7774</b>	<b>3491</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>						
Pågående projekteringar/investeringar	-1176	-28	-1942	-20770	-21785	-3629
Utförda underhållsåtgärder	-593	-470	-791	-972	-485	-1241
<b>Likviditetsflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-1769</b>	<b>-498</b>	<b>-2733</b>	<b>-21742</b>	<b>-22270</b>	<b>-4870</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>						
Upptagna lån			1000	23000	12000	5000
Amortering av lån	-1050	-550	-550	-305	-46	-45
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1050</b>	<b>-550</b>	<b>450</b>	<b>22695</b>	<b>11954</b>	<b>4955</b>
<b>Årets totala likviditetsflöde</b>	<b>689</b>	<b>2490</b>	<b>686</b>	<b>-3121</b>	<b>-2542</b>	<b>3576</b>
Likvida medel vid årets början	4449	1959	1273	4394	6936	3360
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5138</b>	<b>4449</b>	<b>1959</b>	<b>1273</b>	<b>4394</b>	<b>6936</b>

---

## 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/Värme	30 år
Byggnad-Stammar mm	50 år
Bredband	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

## Fordringar

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

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	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter/m2 ly		551	551	541	516	491	416
Hyror/m2 ly		226	210	207	178	203	191
Rörelsens intäkter/m2 ly		781	762	749	695	700	609
Rörelsens kostnader/m2 ly		561	533	566	501	444	518
Rörelseresultat/m2 ly		221	229	183	195	256	91
Ränteintäkter/m2 ly		0	0	0	0	0	0
Räntekostnader/m2 ly		71	58	57	47	15	4
Finansiellt netto/m2 ly		-71	-58	-57	-47	-15	-4
Avskrivningar/m2 ly		177	193	168	62	38	61
Underhållskostnader/m2 ly		115	68	129	137	115	159
Driftskostnader/m2 ly	3	269	272	269	301	290	297
Skatter/m2 ly		26	25	25	25	22	22
Fjärrvärme/m2 ly		100	90	85	101	117	121
El/m2 ly		22	25	26	22	18	17
Vatten/m2 ly		15	16	14	14	14	14
Eget kapital/m2 ly		2710	2587	2441	2341	2218	1999
Långfristiga skulder/m2 ly		5177	5312	5382	5325	2413	879
Kortfristiga skulder/m2 ly		307	204	148	162	991	291
Ränta i procent av långfristiga skulder		1,4%	1,1%	1,1%	0,9%	0,8%	1,2%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		49%	49%	50%	58%	59%	71%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		21%	12%	24%	27%	23%	38%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		70%	62%	74%	85%	82%	110%
Rörelsemarginal		28%	30%	24%	28%	37%	15%
Försäljningspris/m2		50183	54180	48706	46098	46567	51822
Sålda/överlättna lägenheter		4	3	5	5	5	7
Kassalikviditet		2,3	2,9	1,8	1,2	0,6	3,1
Soliditet		33%	32%	31%	30%	39%	63%
Skuldsättningsgrad		2,0	2,1	2,3	2,3	1,5	0,6

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					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>						
<b>Intäkter</b>						
Årsavgifter	4295	4295	4295	4295	4295	4295
Hyror	1660	1595	1790	1795	1805	1815
Övriga intäkter	20	20	20	20	20	20
<b>Intäkter</b>	<b>5975</b>	<b>5910</b>	<b>6105</b>	<b>6110</b>	<b>6120</b>	<b>6130</b>
<b>Kostnader</b>						
Underhållskostnader	670	430	513	429	1570	509
Driftskostnader	2835	3235	3320	3365	2915	2895
<b>Underhålls- och Driftskostnader</b>	<b>3505</b>	<b>3665</b>	<b>3833</b>	<b>3794</b>	<b>4485</b>	<b>3404</b>
<b>Avskrivningar</b>						
Avskrivningar enligt plan	1441	1465	1465	1465	1532	1571
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1029</b>	<b>780</b>	<b>807</b>	<b>851</b>	<b>103</b>	<b>1155</b>
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>						
Finansiella Intäkter	0	0	0	0	0	0
Finansiella Kostnader	653	942	1147	1259	1259	1234
<b>Finansiella Intäkter och Kostnader</b>	<b>653</b>	<b>942</b>	<b>1147</b>	<b>1259</b>	<b>1259</b>	<b>1234</b>
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>	<b>376</b>	<b>-162</b>	<b>-340</b>	<b>-408</b>	<b>-1156</b>	<b>-79</b>
<b>Skatter</b>						
Inkomstskatt						
Fastighetsskatt	212	212	212	212	212	212
<b>Skatter</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>212</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>164</b>	<b>-374</b>	<b>-552</b>	<b>-620</b>	<b>-1368</b>	<b>-291</b>

## Noter till resultat- och balansräkning 2022

### Not 1. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för garage och lokaler är i nivå med budget. Beläggningsgraden i garaget har under året legat på drygt 90%.

	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2021
Årsavgifter	4298	4298	4305	4305
Hyra lokaler	1092	957	855	955
Hyra garage	667	683	685	690
	<hr/> 6057	<hr/> 5938	<hr/> 5845	<hr/> 5950

### Not 2. Övriga intäkter

Övriga intäkter är främst hänförliga till en intrångsersättning från Eon för nedlagd kabel samt diverse 31(2).

### Not 3. Driftskostnader.

	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2021
Arvode	220	211	225	225
Administration	82	55	60	90
Förvaltningsarvode	14	16	15	15
Konsultarvode	125	195	300	300
Extern revisor	25	24	25	25
Avg till organisation	5	5	15	15
Fastighetsförsäkring	141	133	140	130
Fastighetskötsel	4	21	10	55
Fastighetsstädning	131	101	100	95
Arbetsgivaravgift	46	41	45	45
Snöröjning	44	43	40	40
Sophämtning	128	151	150	150
Uppvärmning Fjärrvärme	715	630	735	600
Uppvärmning El	66	73	100	100
Vatten	119	124	130	130
Fastighet El	170	193	315	335
Optisk fiberkabel	-10	0	40	40
Övriga driftskostnader	69	104	75	90
Summa	<hr/> 2094	<hr/> 2120	<hr/> 2520	<hr/> 2480

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

**Not 4. Avskrivningar**

Tillgång	Anskaffnings- värde	Avskrivning enligt plan	Avskrivn. tid Urspr.	Kvar	Ackumulerad avskrivning	Bokfört Värde
Byggnad	16002	300	150	30	7108	8894
Stambyte	41318	826	50	47	2475	38843
Ventilation	6049	206	30	26	689	5360
Bredband	436	44	10	6	175	261

**Not 5. Finansiella kostnader**

Ett lån på 12mkr har omsatts under året och ersatts med två lån på vardera 6mkr med betydligt högre räntor än tidigare. Styrelsen strävar efter att ha en lämplig mix av bundna och rörliga lån med olika löptider. Posten avser i sin helhet räntekostnader.

**Not 6. Inkomstskatt**

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

**Not 7. Fastighetsskatt och avgift**

Fastighetsskatt betalas för den del av fastigheten som inte utgör lägenheter och utgår med 1% av taxeringsvärdet. Skatten uppgår till 99540:-. För lägenheter betalas en fast avgift om 1519:-/lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet om det är lägre. Avgiften uppgår till 112406:-

**Not 8. Byggnader och Mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	63369	61390
Mark	3648	3648
	<u>67017</u>	<u>65038</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader-Ventilation		1833
Byggnader-Stammar mm		146
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67017</b>	<b>67017</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
Byggnader	8941	7613
Årets avskrivning		
Årets avskrivning på Byggnader	1332	1328
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>10273</b>	<b>8941</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>56744</b>	<b>58076</b>
Varav		
Byggnader	53096	54428
Mark	3648	3648
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>184954</b>	<b>162014</b>
Varav Byggnader	98000	85200



**Not 9. Bredband**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	436	436
Årets investering		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	131	87
Årets avskrivning	44	44
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>261</b>	<b>305</b>

**Not 10. Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid året början	218	2302
Årets upparbetningar	1176	28
Omklassificeringar		-1979
Nedskrivning		-133
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1394</b>	<b>218</b>
Varav		
Ventilationsprojektet inkl värme	1394	218
	<b>1394</b>	<b>218</b>

**Not 11. Fritt eget kapital**

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	4700	1136	5836
Enligt stämmobeslut			
Avsatt till Fond för Underhåll		-352	-352
Överföring till Balanserat resultat	784	-784	
Resultat 2022		954	954
	<b>5484</b>	<b>954</b>	<b>6438</b>

**Not 12. Skattefordran och Skatteskuld**

	Skattefordran	Skatteskuld
Behållning skattekontot 221231	6	
Inbetald preliminärskatt	209	
Fastighetsskatt och avgift	-212	
Mervärdesskatt		96
Källskatt och sociala avgifter		22
	<b>3</b>	<b>118</b>

**Not 13. Likvida medel**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	5138	4449
<b>Summa</b>	<b>5138</b>	<b>4449</b>
Genomsnittlig bank	5293	3290

**Not 14. Fond för underhåll**

Avsättning till fond har skett genom att från balanserat resultat överföra 352(334).

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4881	4547
Årets avsättning till	352	334
<b>Summa</b>	<b>5233</b>	<b>4881</b>

**Not 15. Långfristiga skulder**

Långgivare	20220101	Amortering	Omsättning	Nya lån	Ränta	20221231	Omsätts
Stadshypotek	12000				1,11	12000	240330
Stadshypotek	6000				1,58	6000	270601
Stadshypotek	5000				0,93	5000	240930
Stadshypotek	1500				0,81	1500	231230
Stadshypotek	3900	50			1,12	3850	251201
Stadshypotek	12000		12000	6000	2,47	6000	230503
Stadshypotek				6000	2,57	6000	250430
Stadshypotek	1000	1000					
	<b>41400</b>	<b>1050</b>	<b>12000</b>	<b>12000</b>		<b>40350</b>	

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

**Not 16. Avsättningar/Övriga skulder**

I samband med stambytesprojektets slutfas 2020 gick entreprenören i konkurs vilket innebar att föreningen gick miste om en garanti för eventuella framtida kostnader hänförligt till projektet. Detta har under år 2021 delvis kunnat lösas genom en försäkringslösning så att 538 har kunnat tillföras föreningen. Dessa medel har avsatts till en reserv.

Inga övriga skulder.

**Not 17. Ställda säkerheter**

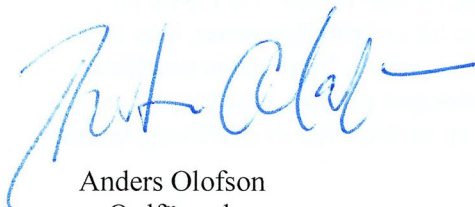
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

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 <sup>31/3</sup> 2023

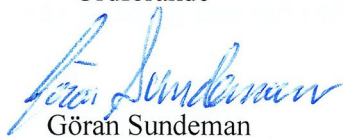


Anders Olofson  
Ordförande



Ingrid Blomstergren

Björn Mellfors

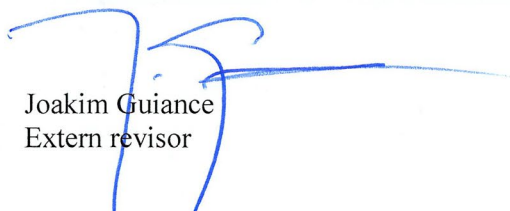


Göran Sundeman

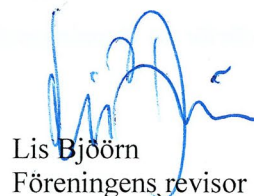


Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd

2023 0322



Joakim Guiance  
Extern revisor



Lis Bjöörn  
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 2022.

#### *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 2022-12-31 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 2022.

### *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 revisionsd 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.

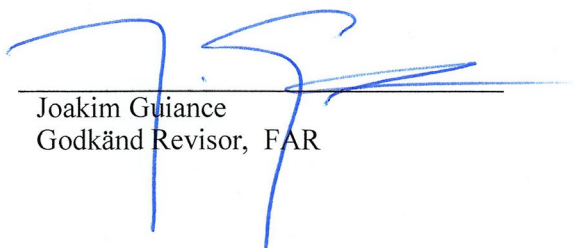
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

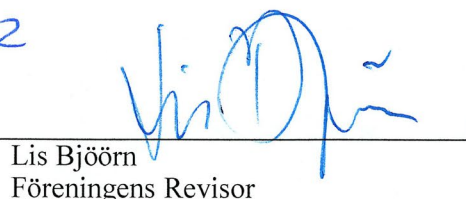
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2023 03 22



Joakim Guiance  
Godkänd Revisor, FAR



Lis Bjöörn  
Föreningens Revisor

**Bilaga 1. Underhållsplan per 20221231**  
**Större planerade åtgärder**

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD		ANM.
					20	22	
1302	Garage	X	Laddplatser/laddboxar för elbilar mm	2023		517	B
1402	Ventilation	X	Injustering värme	2023		136	B
9901	VVS	X	Byte kodlås samt digitala tavlor	2023		272	B
	Fasad	X	Upprustning av yttre fasad	2027		575	B
	Entrer	X	Byte akustikskivor/Belysning tak	2027		152	B
	Infart/Parkering	X	Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2028		500	B
	Fasad	X	Byte av fönster	2030		6 500	B
	Garage	X	Omläggning slityta garaget	2030		1 500	B
	Gården	X	Omläggning gutasfalt	2037		3 750	B
						13 902	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20221231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNGSBESKRIVNING	KOSTNAD		FINANSIERING		
			ÅR	KKR	Fond/ Lån	Tillskott	
20	22				Kassa		
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			1987	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	Föreningskontor			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	X	X	1993	26 X		
9302	Kontorslokaler			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	Pannrum			1996	229 X		
9602	Entréer	X	X	1996	38 X		
9701	Gården			1997	939		X
9801	Hiss	X		1996	245 X		
9804	Garage			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 högtryck		2001	331 X
0201 Asfaltering			Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats		2002	104 X
9805 Fjärrvärme	X	X	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			lordningsställande av komposter		2005	62 X
9801 Hiss	X	X	Ställverk hiss		2006	372 X
Allmänna utrymmen	X	X	Målning	Källare o tvättstuga Hissar	2006	173 X
0809 Hiss	X	X	Automatisk dörröppnare för stora hissarna på alla våningsplan		2007	118 X
Lokaler och allmänna utrymmen			Målning	Kontor/Lokaler Allmänna utrymmen	2007	101 X
9812 Tvättstuga			Byte till 3 st Miele tvättmaskiner		2008	107 X
0801 Avloppsanslutning			Relining av avloppsanslutning mot Vendevägen		2008	103 X
0802 Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel		2008-2009	769 X
0803 Avlopp	X	X	Spolning av alla avloppsstammar från kök		2008	41 X
0804 OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler		2008	70 X
0901 Kabel TV	X	X	Anslutning till kabel tv och bredband med fiber kabel		2008-2009	545 X
0902 Hissar	X	X	Ombyggnad av hissar		2009-2010	470 X
1001 Stämmar	X	X	Byte av stamventiler		2010	91 X
1002 Gården	X	X	Planteringen		2010	58 X
1101 Bastu	X	X	Renovering av bastu		2011-2012	260 X
1102 Gården	X	X	Underhåll av planteringar och nybyggnad		2011-2012	114 X
1103 Sophantering	X	X	Installation av behållare för sophantering och sopsortering		2011	81 X
1104 Branddörrar	X	X	Underhåll och reparation av befintliga branddörrar		2011	28 X
1201 Gården	X	X	Gård plantering och ombyggnad samt reparation av lekplats		2012	162 X
1201 Lokaler	X	X	Underhåll av uthyrda lokaler		2012	80 X



1201	Fastigheten	X	X	Målning av hissdörrar och nya branddörrar	2012	51 X	
1301	Fastigheten	X	X	Montering av nödbelysning i spiraltrapporna	2013	87 X	
1302	Lokaler	X	X	Byte av ventiler	2013	43 X	
1303	OVK	X	X	OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler	2013	123 X	
1304	Garage	X	X	Inpasseringssystem till garaget	2013	89 X	
1305	VVS	X	X	Byte av vattenmätare	2013	32 X	
1306	Sophantering	X	X	Iordningställande av uppställningsplats för grovsopscontainer	2013	62 X	
1401	Bastu	X	X	Renovering av bastu	2014	141 X	
1402	Fasad	X	X	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	Byte belysning o armaturer	2016	42 X	
1602	Garage		X	Ny gångdörr	2016	30 X	
1603	Tvättstugan		X	Ny avfuktare till torkrum	2016	42 X	
1604	Garage o allmänna utrymmen		X	Målning	2016	54 X	
1701	Hissar		X	Ombyggnation/Modernisering	2017	755 X	
1702	Lokaler o allmänna utrymmen	X	X	Byte belysning o armaturer	2017	126 X	
1801	Yttertak	X	X	Installation av taksäkerhet	2018	413 X	
1802	Lokaler	X	X	Målning	2018	71 X	
1901	Stambyte	X	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl våtrumsrenovering. Byte av elstammar och införande av 3-fas	2018-2019	41172	X
1902	Ventilation	X	X	Energieffektivisering, ventilation, fränluftspump	2017-2018	4216	X
1903	Lokaler	X	X	Målning, nya undertak, elarbeten, golv, belysning	2019	227 X	
1904	Garage		X	Byggnation av inhängnade garageplatser	2019	77 X	
1905	Kontoret		X	Målning och nytt golv	2019	83 X	
1906	Hissar		X	Modernisering lilla hissen	2019	280 X	
1907	Tvättstugan		X	Avfuktare till torkrum	2019	61 X	
2001	Ventilation	X	X	Byte av ventilationsaggregat till lokaler	2020	799	X
2002	Ventilation	X	X	Ventilationstrummor o brandspjäl i lokaler	2020	915 X	
2003	Lokaler		X	Undertak	2020	47 X	
2004	Garage		X	Nytt förråd	2020	223 X	
2005	Allmänna utrymmen	X	X	Brandsäkring	2020	207 X	
2006	Stambyte, rest	X	X	Byte golvbrunnar mm	2020	146 X	



**Motioner att behandlas på ordinarie föreningsstämma 2023-05-15**

Motion 1 från Brittmari Sörnell angående lekplatsen.

Motionen och styrelsens svar utdelas separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Org.nr 716418-1302 • Bankgiro 5207-2022