

Brf Timmerhuggaren 1-3

Org.nr: 769609-6002

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3, organisationsnummer 769609-6002, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 2003-05-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-20.

Fakta om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna Timmerhuggaren 1-3. Fastigheterna är grönklassade. Grön är den näst högsta klassen och innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Den sammanlagda markarealen uppgår till 3937 kvm. Byggnaderna innehåller totalt 64 lägenheter varav 4 hyresrätter (ej lokaler) och resterande 60 är bostadsrätter. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara 1946. Lägenheternas totala boyta uppgår till 3016 kvm. I fastigheterna finns 13 garage. Samtliga är disponibla för medlemmarna genom hyra. Besiktning av fastigheterna utfördes 2007-01-29 inför föreningens förvärv, samt under 2009 i samband med upphandling av stambyte och fastighetsrenovering. Vid besiktningen framkom att akuta underhållsbehov fanns vilket till största del åtgärdades under stambyte och fastighetsrenovering som påbörjades år 2010 och avslutades under 2011. I samband med renoveringens färdigställande genomfördes slutbesiktning 2011-04-05 och 2011-04-27.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har en stor del av arbetet fokuserat på förvaltarbytet vilket skedde årsskiftet 2024. Föreningens gamla hemsida har släckts ner, den nya nås numera genom SBChemma. Nya stadgan har registrerats i enlighet med stämmobeslut.

Föreningen har under 2023 påbörjat omvandling av en hyresrätt till bostadsrätt, den förväntas säljas under första halvan av 2024.

Stamspolning skedde under hösten 2023, samtidigt skedde statuskontroll. Stammarnas skick ansågs vara i mycket bra skick.

I övrigt har arbetena med den framtida fasad/balkong renoveringen fortsatt samt projekten om utveckling av allmänna utrymmen.

En större extra amortering gjordes under räkenskapsåret.

Styrelse

Ordförande	András Vincze
Vice Ordförande	Emely Forsberg
Ledamot	Colin Berg
Ledamot	Hasse Nordlander
Ledamot	Per Hjelm

Revisor

Extern Auktoriserad revisor Erik Hallander
WeAudit Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jannikke Räikkönen sammankallande, och Moa Danielsson



Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sågverksgatan 94

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	120
2 rok	48	2 257
3 rok	5	333
4 rok	1	110
Summa	60	2 820

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	196
Summa	4	196

Totalt antal bostadslägenheter: 64

Totalyta (m²): 3 016

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	13	13

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av samtliga trapphus	2010
Stambyte samtliga stammar	2011
Installation av två nya tvättstugor	2011
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2012
Tilläggsisolering vind för samtliga fastigheter	2013
Upphandling av hushållsavfallsanläggning	2014
Byte av samtliga fönster från två-glas till tre-glas energifönster	2015
Byte av samtliga entréportar samt övriga portar	2016
Installation av dagvattenhantering bakom Timmerhuggaren 2 och 3	2018
Installation av fibernätverk	2020
Fällning av träd	2020
Styrelseutbildning av Advokat Christian Senyk	2020
Städning av källarlokalerna	2020
Installation av galler framför alla källarfönster	2020
Renovering av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet inför försäljning	2020
Försäljning av Per-Erik Modenius' hyreslägenhet	2020
Energiedeklaration inkl. Radonmätning	2020
Besiktning av ventilationen av Franske Bukten / OVK	2020
Byte av snöröjningsföretag	2020
OVK-åtgärder efter förra årets besiktning, återställning av fastighetens ventilation till självdragssystem, arbete utfört av Franska Bukten	2021
Renovering av grönområden samt utjämning av mark och anläggning av sten/grus för att förbättra dränering, omplantering av växter	2021
Montering av vattenutkastare i två av husen	2021
Rättsanering i källarutrymmen	2021
Installering av rörelsedetektorer för automatisk belysning i källarutrymmen och tvättstugor	2021
Installation av fiber och internet till lägenheten som föreningen sålde (1202 i port 100) och till styrelserummet	2021
Fällning av träd bakom port 96	2021
Högtryckstvätt samtliga tak	2021
OVK-besiktning utförd och godkänd / Franska Bukten	2022
Balkongbesiktning av Stockholm Betongkonsult	2022
Installation av matavfallsanläggning	2023
Stamspolning av Röranalys	2023
Installation av digital mätutrustning för fjärrvärmeanläggning	2023
Underhållsarbeten på entréportar och portar	2023
Planerat underhåll	År
lordningställande av Lgh 1102, Sägverksgatan 98 inför försäljning	2024
Utveckling av allmänna utrymmen (extra källare, barnvagnsrum och gemenskapsytor	2024-2025
Balkong/fasad renovering	2025-2026



Medlemsinformation

75 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

60 bostadsrätter

73 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 138	2 923	2 893	2 857
Årsavgifter, tkr	2 480	2 362	2 362	2 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 279	- 109	- 387	45
Soliditet ¹ , %	60	59	59	59
Föreningen, kr				
Energikostnad / kvm	255	283	285	266
Skuldsättning / kvm totalyta	8 141	8 486	8 578	8 669
Sparande / kvm	-223	136	140	154
Räntekänslighet	12.92	14.14	14.3	14.65
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	81	82	82
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	880	838	838	826
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 365	11 848	11 975	12 103

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 360 000 kronor.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 826 311	6 733 270	330 000	- 2 871 785	- 109 296	49 908 500
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			330 000	-330 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-144 074	144 074		0
Balanseras i ny räkning				- 109 296	109 296	0
Årets resultat					- 1 278 936	- 1 278 936
Belopp vid årets utgång	45 826 311	6 733 270	515 926	- 3 167 007	- 1 278 936	48 629 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 167 007
Årets resultat	- 1 278 936
Totalt	- 4 445 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 117 911
Balanseras i ny räkning	- 4 658 032
Totalt	- 4 445 943

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 138 270	2 922 766
Övriga rörelseintäkter	3	36 415	1 411
Summa Rörelseintäkter		3 174 685	2 924 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 476 233	-1 457 814
Administration och förvaltning	5	-1 055 205	-514 601
Personalkostnader	6	-115 448	-111 979
Avskrivningar		-614 184	-282 778
Summa Rörelsekostnader		-3 261 070	-2 367 172
RÖRELSERESULTAT		-86 385	557 005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 692	960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 243	-667 261
Summa Finansiella poster		-1 192 551	-666 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 278 936	-109 296
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 278 936	-109 296
ÅRETS RESULTAT		-1 278 936	-109 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	77 384 681	77 917 825
Inventarier, verktyg och installationer	9	571 843	652 883
Summa materiella anläggningstillgångar		77 956 524	78 570 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 956 524	78 570 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 159	0
Övriga fordringar		109 169	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 730	140 919
Summa kortfristiga fordringar		194 058	140 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 200 085	5 818 956
Summa kassa och bank		3 200 085	5 818 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 394 143	5 959 876
SUMMA TILLGÅNGAR		81 350 667	84 530 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		515 926	330 000
Medlemsinsatser		52 559 581	52 559 581
Summa bundet eget kapital		53 075 507	52 889 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 167 007	-2 871 785
Årets resultat		-1 278 936	-109 296
Summa fritt eget kapital		-4 445 943	-2 981 081
SUMMA EGET KAPITAL		48 629 564	49 908 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 600 000	22 600 000
Summa långfristiga skulder		15 600 000	22 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 450 000	10 810 000
Leverantörsskulder		163 519	274 426
Skatteskulder		220 602	212 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 982	725 506
Summa kortfristiga skulder		17 121 103	12 022 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 350 667	84 530 584

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-86 384	557 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	614 184	282 778
Summa	527 800	839 783
Erhållen ränta	25 692	960
Erlagd ränta	-1 218 243	-667 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-664 752	173 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-44 871	80 293
Ökning av rörelseskulder	-580 609	332 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 290 232	586 746
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-1 360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 360 000	-360 000
Årets kassaflöde	-2 650 232	226 746
Likvida medel vid årets början	5 818 956	5 592 210
Likvida medel vid årets slut	3 200 085	5 818 956

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avsättningar
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Inventarier	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 480 420	2 362 302
Hysesintäkter bostäder	325 342	311 308
Hysesintäkter förråd	576	480
Hysesintäkter garage och p-platser	184 320	148 800
Kabel-TV	138 054	99 876
Övriga intäkter	9 559	0
Totalt nettoomsättning	3 138 270	2 922 766

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	14 892	0
Övriga ersättningar och intäkter	21 523	1 411
Totalt övriga rörelseintäkter	36 415	1 411

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	73 670	105 991
Uppvärmning	575 018	576 735
Vatten och avlopp	117 050	116 098
Sophämtning	43 493	43 093
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	33 750
Fastighetsskötsel	0	3 586
Fastighetsstäd	58 004	89 123
Trädgårdsskötsel	106 975	7 875
Snöröjning/sandning	65 141	57 571
TV	38 218	34 656
Fastighetsförsäkring	41 996	42 496
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 606	107 996
Reparationer	126 151	94 771
Underhåll	117 911	144 074
Totalt operativ drift och underhåll	1 476 233	1 457 814

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	9 164	8 259
Arvode ekonomisk förvaltning	104 002	94 438
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 125
Arvode teknisk förvaltning	122 722	110 660
Revisionsarvode	12 500	13 170
Tele- och datakommunikation	176 914	152 837
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 945	5 781
Konsultarvode	615 200	102 447
Bankkostnader	-26 557	2 127
Övriga administrativa kostnader	1 554	1 241
Övriga kostnader	37 761	20 516
Totalt administration och förvaltning	1 055 205	514 601

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	89 999	90 000
Sociala kostnader	25 449	21 979
Totalt personalkostnader	115 448	111 979

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta från bank och avräkningskonto	25 673	960
Övriga ränteintäkter	19	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 692	960

Not 8. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	53 314 356	53 314 356
Anskaffningsvärde mark	27 543 398	27 543 398
Utgående anskaffningsvärden	80 857 754	80 857 754
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 939 929	- 2 673 357
Årets avskrivningar	- 533 144	- 266 572
Utgående avskrivningar	-3 473 073	-2 939 929
Utgående redovisat värde	77 384 681	77 917 825
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 723 000	46 723 000
Taxeringsvärde mark	27 368 000	27 368 000
	74 091 000	74 091 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Utgående anskaffningsvärden	810 397	810 397
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 157 514	- 141 308
Årets avskrivningar	- 81 040	- 16 206
Utgående avskrivningar	- 238 554	- 157 514
Utgående redovisat värde	571 843	652 883

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 2756068108	2025-09-25	3,641 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank 2756068116	2025-09-25	3,641 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank 2851054193	2024-02-28	4,585 %	3 450 000	3 810 000
Swedbank 2757288515	2024-02-28	4,585 %	6 000 000	7 000 000
Swedbank 2851054136	2024-09-25	3,580 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 050 000	33 410 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 450 000	-10 810 000
			15 600 000	22 600 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 650 000	38 650 000
Summa:	38 650 000	38 650 000



Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

András Vincze

Emely Forsberg

Colin Berg

Hasse Nordlander

Per Hjelm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

WeAudit Sweden AB

Auktoriserad revisor Erik Hallander