

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Timmermannen 7

Org.nr. 769620-6866

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01--2014-06-30.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
- tilläggsupplysningar	6
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 7 övertog 2010 del av fastigheten Uppsala Svartbäcken 49:19 från Uppsalahem AB genom köp, för en köpeskilling om trettonmiljoneråttahundratusen (13 800 000) kronor med tillträdesdatum 20101021.

Brf Timmermannen 7 äger fastigheten Uppsala Svartbäcken 49:21 med adress Timmermansgatan 7 J-K i Uppsala. Fastigheten har en total yta om 628 kvm fördelat på åtta lika stora lägenheter om vardera 78,5 kvm. Sex av de åtta lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt, medan de två resterande lägenheterna hyr föreningen ut till dem som var hyresgäster innan ombildningen.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Gunilla Erngren	130701-131021
	Torbjörn Diderholm	131022-140612
	Katarina Gustafson	140613-140630
Sekreterare	Katarina Gustafson	130701-131021
	Jonas Lundqvist	131022-140612
	Johannes Hultin	140613-140630
Kassör	Johanna Jansson	130701-131021
	Mats Pettersson	131022-140612
	Torbjörn Diderholm	140613-140630
Suppleant	Wiwi Pettersson	130701-131021
	Angelina Toldo	131022-140630

Under räkenskapsåret har Katarina Boiwe, Folkesson Råd & Revision Uppsala, varit revisor.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar och suppleant.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av JR Förvaltning (tidigare Riflex Fastighetsförvaltning).

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har tre överlåtelse skett.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sammanlagt 16 (11) sammanträden och föregående års ordinarie föreningsstämma hölls 21 oktober 2013. Extrastämma hölls 12 juni 2014.

Fastighetsavgift

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per lägenhet dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde. Årlig uppräknings sker.

Enligt bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen inte ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t.o.m. 2014-12-31 belastar detta räkenskapsår.

Flerårsjämförelse

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	598 490	565 310	562 913	343 508
Res. efter finansiella poster	49 061	-21 694	75 172	-69 372
Balansomslutning	16 573 432	16 386 356	14 930 034	14 857 281
Soliditet (%)	45,5%	45,7%	50,3%	50,0%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret låtit montera ny fasadbelysning.

Underlag för återkommande års statistik

Årsavgiften har under räkenskapsåret varit 60 804 kronor (57 792 kr) vilket innebär ett kvadratmeterpris på 775 kronor/kvm (736 kr/kvm).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under kommande räkenskapsår blir det nödvändigt att bygga ett nytt sophus, eftersom avtalet med närliggande bostadsrättsförening blivit uppsagt.

I samband med övergång till ett nytt regelverk för redovisning, K2 (BFNAR 2008:1), kommer avskrivningsbeloppen bli avsevärt högre. Det innebär att föreningen kommer att visa underskott de närmaste åren.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-105 489
årets vinst	49 061
	-56 428

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond reserveras	29 349
i ny räkning överföres	-85 777
	-56 428

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2013-07-01	2012-07-01
	Not	2014-06-30	2013-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	598 490	565 310
		598 490	565 310
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-113 894	-132 210
Övriga externa kostnader		-66 706	-96 818
Personalkostnader		-9 770	-7 885
Avskrivningar		-68 425	-68 425
		-258 795	-305 338
Rörelseresultat		339 695	259 972
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		183	0
Räntekostnader		-290 817	-281 666
		-290 634	-281 666
Resultat efter finansiella poster		49 061	-21 694
Årets resultat		49 061	-21 694



BALANSRÄKNINGAR

2014-06-30

2013-06-30

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	16 181 420	16 188 579
Ombildning bostadsrättsförening	3	76 471	88 596
Anslutningsavgift	4	68 900	100 200
		<u>16 326 791</u>	<u>16 377 375</u>

Summa anläggningstillgångar		16 326 791	16 377 375
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		11 214	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 224	8 981
		<u>19 438</u>	<u>8 981</u>

Kassa och bank	7	227 203	0
----------------	---	---------	---

Summa omsättningstillgångar		246 641	8 981
-----------------------------	--	---------	-------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 573 432	16 386 356
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNINGAR

2014-06-30

2013-06-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

7 500 000

7 500 000

Fond för yttre underhåll

89 595

59 730

7 589 595

7 559 730

Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-105 489

-53 930

Årets resultat

49 061

-21 694

-56 428

-75 624

Summa eget kapital

7 533 167

7 484 106

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

8 887 500

7 112 500

Summa långfristiga skulder

8 887 500

7 112 500

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

0

1 081 899

Skulder till kreditinstitut

25 000

25 000

Leverantörsskulder

1 468

494 375

Skatteskuld

19 416

20 096

Övriga skulder

1 065

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

105 816

168 380

Summa kortfristiga skulder

152 765

1 789 750

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 573 432

16 386 356

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

9 000 000

9 000 000

9 000 000

9 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Arvode har avsatts till styrelsen enligt stämmobeslut.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Föreningens intäkter	2013/2014	2012/2013
	Årsavgifter	362 572	346 752
	Hyrer	188 796	184 024
	Värme-, vattenavg	47 122	34 534
		<u>598 490</u>	<u>565 310</u>
Not 2	Byggnader och mark	2014-06-30	2013-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	16 263 579	14 776 237
	Inköp	17 841	1 487 342
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 281 420</u>	<u>16 263 579</u>
	Ingående avskrivningar	-75 000	-50 000
	Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-75 000</u>
	Utgående redovisat värde	16 181 420	16 188 579
	Redovisat värde byggnader	12 813 343	12 820 502
	Redovisat värde mark	3 368 077	3 368 077
		<u>16 181 420</u>	<u>16 188 579</u>

Avskrivningar görs i samma takt som amortering på lån.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	9 783 000	9 955 000
varav byggnader:	6 800 000	7 600 000

Not 3	Ombildning bostadsrättsförening	2014-06-30	2013-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	121 250	121 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 250	121 250
	Ingående avskrivningar	-32 654	-20 529
	Årets avskrivningar	-12 125	-12 125
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 779	-32 654
	Utgående redovisat värde	76 471	88 596

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 4	Anslutningsavgift	2014-06-30	2013-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	156 500	125 000
	Inköp	0	31 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 500	156 500
	Ingående avskrivningar	-56 300	-25 000
	Årets avskrivningar	-31 300	-31 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 600	-56 300
	Utgående redovisat värde	68 900	100 200

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 5	Eget kapital	Underhålls-	Fritt eget
		Insatt kapital	kapital
	Belopp vid årets ingång	7 500 000	59 730
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:		-75 624
	Avsättn. till fond för yttre underhåll		29 865
	Årets vinst		49 061
	Belopp vid årets utgång	7 500 000	89 595
			-56 428

Not 6	Långfristiga skulder	2014-06-30	2013-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	100 000	100 000
	Amortering efter 5 år	8 787 500	7 012 500
		8 887 500	7 112 500

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Checkräkningskredit

2014-06-30

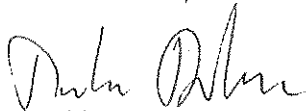
2013-06-30

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:

0

1 800 000

Uppsala 20/11-14

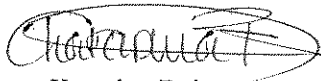

Torbjörn Diderholm


Katarina Gustafson

Johannes Hultin



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/11-14 och den avviker från
standardutformningen.


Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Timmermannen 7

Org.nr. 769620-6866

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 7 för räkenskapsåret 2013-07-01 -- 2014-06-30.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamheten på vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen under punkten Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 7 för räkenskapsåret 2013-07-01 -- 2014-06-30.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

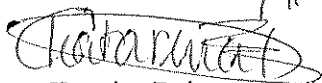
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 25/11 2014



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Brf Timmermannen 7
c/o Katarina Gustafson

75333 Uppsala

Uppsala den 2014-11-25

Nya redovisningsregler

För räkenskapsår som inleds 1 januari 2014 gäller nya redovisningsregler för bolag och föreningar; styrelsen måste välja mellan att upprätta årsredovisningen enligt antingen ett så kallat K2- eller K3-regelverk. Det finns en hel del skillnader mellan dessa två regelverk och i synnerhet då föreningen äger en fastighet. Detta brev har inte för avsikt att ge en uttömmande bild av de två regelverken men i korthet innebär K3 att fastigheten ska delas in i komponenter (ex tak, stommar, fönster osv) och skrivas av på olika lång avskrivningstid.

I K2-regelverket görs ingen komponentuppdelning men i detta regelverk får ex bara renoveringar som ger ett högre värde/bättre kvalitet (prestandahöjande) aktiveras, andra renoveringar måste kostnadsföras direkt. Står föreningen exempelvis inför omfattande reparations- och underhållsarbeten de kommande åren blir det extra viktigt att tänka till på vilket regelverk föreningen ska välja att upprätta sin årsredovisning enligt.

Avskrivningsregler

I våras kom Bokföringsnämnden med ett uttalande och förtydligande om att bla progressiva avskrivningsplaner inte är tillåtna på fastigheter. Att en bostadsrättsförening, särskilt nybildade, använder sig av olika typer av progressiva avskrivningsplaner är inte ovanligt, men detta är alltså inte möjligt att fortsätta med längre. Att skriva av fastigheten enligt en progressiv plan kommer i och med detta bokslut inte att vara förenligt med Årsredovisningslagen och föreningar som fortsätter med detta riskerar en anmärkning i revisionsberättelsen. Det är heller inte tillåtet att på fastigheter som inte är helt avskrivna, underlåta att göra avskrivningar överhuvudtaget.

Att övergå till en rak avskrivningsplan kan dock medföra att föreningen visar räkenskapsmässiga underskott. Det har tidigare inte varit fastställt vad som händer med en förening som visar underskott och särskilt då styrelsens ansvar för detta. Ett rättsutlåtande angående underskott presenterades därför tidigare i höst, som fastslår att det inte finns något generellt förbud mot att räkenskapsmässiga underskott i bostadsrättsföreningar.

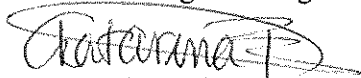
Utredarna påpekade dock även att utformningen i stadgarna avseende grunden för beräkning av årsavgifter kan påverka styrelsens ansvarsexponering. Utredarna ger i utlåtandet exempel på hur stadgar i vissa fall beskriver grunder för denna beräkning:

- 1) Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader.
- 2) Styrelsen ska fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Är er förenings stadgar utformade på ovanstående sätt eller dylikt, och att avskrivningsplanen ändras så att föreningen kommer att visa på en räkenskapsenlig förlust, måste stadgarna ändras. Då stadgeändringar kan kräva två stämmors beslut är vårt förslag, att ni snarast möjligt kallar till en första stämma där beslut om stadgeändring tas och att den andra stämman sker så snart som möjligt därefter.

Hör gärna av er till undertecknad om ni har frågor och funderingar kring ovanstående punkter.

Med vänliga hälsningar



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor