

ÅRSREDOVISNING

Brf Timmerkojan

Org nr 722000-0181

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 54:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1965 på fastigheten Timmerkojan 1 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har adresserna Munkhagsgatan 130-156. Föreningens hus omfattar 146 bostäder med en sammanlagd yta av 9 648 kvm. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	11	354
2 rum	83	4 995,5
3 rum	34	2 555,5
4 rum	15	1 411,5
5 rum	3	331,5
Summa	146	9 648
Garage	81	
P-platser	78	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder utförts:

- Relining av avloppsstammar i golven i källarna.
- Utbyte av torrställd avloppspump i pumpstation i C-huset till två st dränkbara pumpar, för backup.
- Påbörjat iordningsställande av våra fyra skyddsrum efter besiktning i enligt med MSB:s krav.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

- Garageportar.
- OVK-besiktning och rensning av frånluftskanaler.
- Byte av ca 290 låskolvar i alla lägenhetsdörrar samt gemensamma utrymmen.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen anställd personal.

Under verksamhetsåret har Anders Gylling varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Comhem och bredband via Comhem och Bredbandsbolaget.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Thorbjörn Bergehed, ordförande
Mikael Rydholm, vice ordförande
Nina Thell, sekreterare
Kjell Johansson, ledamot
Cassandra Svensson, ledamot

Anders Foberg, suppleant
Urban Ramstedt, suppleant
Patrik Thors, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Thorbjörn Bergehed och Cassandra Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 179 stycken. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Revisorer

Revisorer har varit Johnny Sabbagh och Robert Thunell.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Thorbjörn Berghed och Nina Thell.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 1,5%. Per 2021-01-01 så höjdes årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna för bostäder uppgår efter höjningen till i genomsnitt 593 kr/kvm.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 183 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 201 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -1 855 477 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 185	6 006	5 993	6 002	5 970
Rörelseresultat (tkr)	-1 433	1 150	1 135	1 549	1 766
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 855	687	678	943	1 538
Balansomslutning (tkr)	39 501	41 446	40 853	39 357	21 378
Fond för yttre underhåll (tkr)	94	2 318	2 046	2 366	2 352
Soliditet (%)	19%	22%	21%	20%	32%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	900 100	712 845	2 318 046	4 628 697	686 501	9 246 189
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				686 501	-686 501	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan			455 000	-455 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 679 091	2 679 091		0
Årets resultat					-1 855 477	-1 855 477
Belopp vid årets utgång	900 100	712 845	93 955	7 539 289	-1 855 477	7 390 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 539 289
Årets resultat	-1 855 477
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 683 812

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 683 812
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.