

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Timjan i Södertälje

769640-1004

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-02 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tamez Farhood, ordförande
Isaac Isa Barjakob
Daniel Bedanho

Fastigheter

Södertälje Förstugan 3 Södertälje Förstugan 19
Södertälje Förstugan 20 Södertälje Kammaren 2
Södertälje Kammaren 18 Södertälje Kammaren 19

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
12	Lägenheter	1598 Kvm

Förvaltning & Försäkringar

Fas tighets förs äkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Written Insurance.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tillsvidare avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB.

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inte något avtal.

Års avgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättning görs med 40kr/kvm och den totala avsättningen per år blir 63 920 kr

Underhålls plan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är nybyggda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den höga inflationen som har medfört stigande räntor har bostadsrättsföreningen höjt sina månadsavgifter.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen består av 12 medlemmar.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	674	62
Resultat efter finansiella poster	-1 043	-413
Balansomslutning	64 525	92 739
Soliditet (%)	72,75	43,66
Ränta fastighetslån (%)	2,62	2,50
Fastighetslån/Kvm (Kr)	10 951	10 951
Årsavgifter/Kvm (Kr)	422	38

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 1 598 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000 000	5 900 000	0	0	-413 017	40 486 983
Ökning av insatskapital	7 000 000					7 000 000
Upplåtelseavgifter		500 000				500 000
Fond för yttrefond			10 653	-10 653		0
Disposition av föregående års resultat:				-413 017	413 017	0
Årets resultat					-1 042 517	-1 042 517
Belopp vid årets utgång	42 000 000	6 400 000	10 653	-423 670	-1 042 517	46 944 466

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-423 670
årets förlust	-1 042 517
	-1 466 187

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	63 920
i ny räkning överföres	-1 530 107
	-1 466 187

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	673 992	61 526
Övriga intäkter		1 541	0
		675 533	61 526
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-38 365	0
Övriga kostnader		-40 427	-35 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 181 131	-309 276
		-1 259 923	-344 276
Rörelseresultat		-584 390	-282 750
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-37 043 635
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	36 934 902
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-458 365	-21 534
		-458 127	-130 267
Resultat efter finansiella poster		-1 042 517	-413 017
Resultat före skatt		-1 042 517	-413 017
Årets resultat		-1 042 517	-413 017

Balansräkning

Not 2023-06-30 2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 7 64 148 621 67 798 369

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 8 0 0

64 148 621 67 798 369

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 9 49 800 49 800

49 800 49 800

Summa anläggningstillgångar 64 198 421 67 848 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 22 497 11 490 404

22 497 11 490 404

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 303 788 13 400 182

326 285 24 890 586

SUMMA TILLGÅNGAR 64 524 706 92 738 755

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 000 000

35 000 000

Upplåtelseavgift, insats

6 400 000

5 900 000

Fond för yttre underhåll

10

10 653

0

48 410 653

40 900 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-423 670

0

Årets resultat

-1 042 517

-413 017

-1 466 187

-413 017

Summa eget kapital

46 944 466

40 486 983

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

12

17 500 000

0

Övriga skulder

0

17 500 000

Summa långfristiga skulder

17 500 000

17 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

484 849

Övriga skulder

0

34 183 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 240

82 929

Summa kortfristiga skulder

80 240

34 751 772

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 524 706

92 738 755

Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30 (13 mån)
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 042 517	-413 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 181 131	309 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	138 614	-103 741
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	11 467 907	-11 490 404
Förändring av leverantörsskulder	-484 849	484 849
Förändring av kortfristiga skulder	-34 186 683	34 266 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 065 011	23 157 627
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2 088 187	-68 107 645
Justering av Ekonomisk plan	4 556 804	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-49 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 468 617	-68 157 445
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsattser	7 500 000	40 900 000
Upptagna lån	0	17 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 500 000	58 400 000
Årets kassaflöde	-13 096 394	13 400 182
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	13 400 182	0
Likvida medel vid årets slut	303 788	13 400 182

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1
Stomkomplettering	2
Värme, sanitet	2
EL	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restposter	2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Ränta fastighetslån (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Fastighetslån/Kvm (Kr)

Fastighetslån fördelad över totala boytan.

Årsavgifter/Kvm

Årsavgifter fördelad över totala boytan.

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	673 989	61 526
	673 989	61 526

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30
Vatten och avlopp	33 061	0
Avfallshantering	5 304	0
	38 365	0

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30
Nedskrivningar	0	36 934 902
	0	36 934 902

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30
Återföring av nedskrivningar	0	36 934 902
	0	36 934 902

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-06-16 -2022-06-30
Räntekostnader fastighetslån	458 410	21 534
	458 410	21 534

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	31 172 743	0
Inköp	0	17 037 158
Omklassificeringar pågående ny anläggning	2 088 187	14 135 585
Justering av ekonomisk plan	-4 556 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 704 126	31 172 743
Ingående avskrivningar	-309 276	0
Årets avskrivningar	-1 181 131	-309 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 490 407	-309 276
Ingående uppskrivningar	36 934 902	0
Årets uppskrivningar	0	36 934 902
Utgående ackumulerade uppskrivningar	36 934 902	36 934 902
Utgående redovisat värde	64 148 621	67 798 369

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 088 187	14 135 585
Omklassificeringar till byggnad	-2 088 187	-14 135 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	37 093 435	0
Inköp	0	36 984 902
Aktieägartillskott	0	108 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 093 435	37 093 435
Ingående nedskrivningar	-37 043 635	0
Årets nedskrivningar	0	-37 043 635
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 043 635	-37 043 635
Utgående redovisat värde	49 800	49 800

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-06-30	2022-06-30
Reservering enligt stadgar	63 920	10 653
	63 920	10 653

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller till betalning inom fem år	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

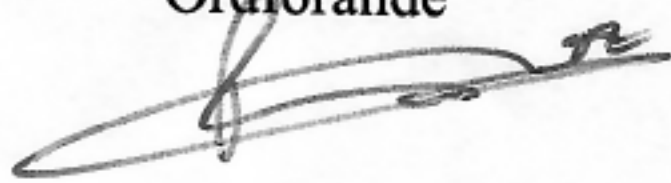
Bostadsrättsföreningen har inga fastighetslån från kreditinstitut.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2023-06-30	2022-06-30
SoliFast Finansiering Kommanditbolag	4,50	17 500 000	0
		17 500 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0

Underskrifter

Södertälje den 25 oktober 2023

Ramez Farhood
Ordförande



Daniel Bedanho



Isaac Isa Barjakob

