

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timjan 3

769617-5368

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bakgrund om föreningen

Bostadsrättsföreningen Timjan 3 bildades 2007 och föreningens fastighet förvärvades den 16 december 2009. Fastigheten är byggd 1963 och innan föreningen förvärvade fastigheten ägdes den av Stockholmshem AB.

Under tiden som föreningen har ägt fastigheten har det genomförts ett antal förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddning av parkeringsplatser, trapphusrenovering, nya portar, ny takbeläggning, nya fönster, förbättrad omgivning, fasadrenovering, balkongrenovering och ny belysning har varit några av de insatser som genomförts under åren. Därutöver genomför föreningen också de lagstadgade besiktningar när det kommer till bland annat OVK och lekplatsbesiktning. Stamspolning sker ungefär vart femte år och ägde senast rum i början av räkenskapsår 2023. Radonmätning sker också regelbundet och skedde senast under åren 2020/2021.

Flera av de som bodde i föreningen innan ombildningen bor kvar, vilket är glädjande. De har kunskap och sitter på en historia om fastigheten och området som är mycket värdefull. Det finns också medlemmar kvar som har bott i fastigheten sedan husen byggdes.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kasper Levén	Ordförande	2025
Miriam Ekwurtzel	Ledamot	2024
Marco Roman Loi	Ledamot	2024
Tor Lindstrand	Ledamot	2024
Hanna Fröberg	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Britta Rehn		2024
Yonas Zegaye Ayele		2024
Emma Filipsson		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Stromson Revisionsbyrå KB		2024
---------------------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Lina Åström		2024
Benny Andersson		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Under verksamhetsåret har föreningen haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-16. Röstlängden fastställdes till 17 medlemmar varav tre via fullmakt. En motion och en proposition behandlades samt beslut om stadgeändring. En extrainsatt stämma avhölls 2023-04-27 med syfte att ändra stadgarna.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades på Bolagsverket senast 2023-07-07.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda tre stycken byggnader med 65 lägenheter. Fastighetens adress är Russinvägen 73-89 i Farsta.

Total tomtarea	8 658 m ²
Total bostadsarea	4 522 m ²

Taxeringsvärde är 88 000 000 kr varav byggnad 52 000 000 kr och mark 36 000 000 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	11 lägenheter
2 rum och kök	9 lägenheter
3 rum och kök	36 lägenheter
4 rum och kök	2 lägenheter
5 rum och kök	7 lägenheter

Till varje lägenhet hör minst ett lägenhetsförråd som är placerad på källarvåningen i respektive fastighetsbyggnad.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrad genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens lokaler

Föreningen har ett fåtal extra förråd och matkällarförråd som kan hyras, miljöstuga, cykel- och barnvagnsrum samt en tvättstuga.

Parkeringsplatser

Föreningen har 43 parkerings-platser. Parkeringsplatserna har under åren utökats i sin storlek vilket också inneburit att vi har färre sedan föreningen ombildades.

Bostäder och p-platser

Antal	Typ	Total yta
59	Bostadsrätter	4149 kvm
6	Hysesrätter	373 kvm

När en hyreslägenhet av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-16. Röstlängden fastställdes till 17 medlemmar varav tre via fullmakt. En motion rörande gruppanslutning för bredband behandlades och motionen avslogs. En proposition om laddstolpar behandlades, där stämman gav styrelsen i uppdrag att undersöka intresset bland medlemmar och analysera ekonomiska förutsättningar för att sedan återkomma till medlemmarna. Slutligen togs också ett andra beslut om stadgeändring, som följde på det första beslutet som togs på extrastämma.

Extrastämma

En extrainsatt stämma avhölls den 2023-04-27 med syfte att ändra stadgarna. Röstlängden fastställdes till 17 medlemmar varav tre via fullmakt. Förslaget till nya stadgar godkändes i ett första steg med 14 för och 4 emot.

Styrelsens arbete

Under räkenskapsåret har föreningens styrelse haft 10 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsens arbete under räkenskapsåret har präglats av det ekonomiska läget. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med både ekonomisk förvaltare och med banker. Det arbete som sannolikt varit mest påtagligt för medlemmarna har varit det om avgiftshöjning (se separat rubrik nedan). Under året har inga stora projekt påbörjats. Planerade arbeten har slutförts i den mån de varit nödvändiga, men givet det ekonomiska läget har arbeten som kunnat skjutas på också skjutits på.

Avgiftshöjning & hyreshöjning

Under räkenskapsåret 2023 togs två beslut om avgiftshöjningar. Enligt det första beslutet beslutades höjdes avgiften med totalt 8%, dock utslaget på flera månader där höjningen påbörjades i april med 4%, för att sedan höjas en 1% per månad tills att en total höjning om 8% uppnåtts i augusti. Avsikten var att inte chocka hushållen. Det ekonomiska läget var dock sådant att ytterligare höjningar var påkallade. Styrelsen fattade därför ett andra beslut om en ytterligare avgiftshöjning om 14%. Tillsammans med höjningarna pausades två amorteringstillfällen på ett lån för att bygga en ekonomisk buffert i väntan på effekten av höjningarna. Det är styrelsens bedömning att de genomföra åtgärderna fått en avsedd effekt och att det inte finns något behov för ytterligare avgiftsjusteringar under 2024.

Utöver avgiftshöjning har även höjningar av hyror för hyresgästerna förhandlats och genomförts.

Arborist

Vintern 2022/2023 innebar ganska stora skador på träden på vår mark. Föreningen har ett ansvar för att försäkra sig om att omgivningen är säker. En arborist togs in för att ta ned de toppar och grenar som utgjorde en risk. Därutöver gick det igenom vad för trädvård som föreningen själv kan bedriva.

Montering av nya lyktstolpar och lampor

Arbetet med nya lyktstolpar och lampor, som tagit längre tid och visat sig mer komplicerat än först anat, kunde under 2023 slutföras.

Reparation av el i hus 2

De boende i hus 1 och 3 gick sannolikt helt ovetande om det reparationsarbete som under 2023 fick ske akut i hus 2. Ett kabelbrott i hus 2 gjorde flera hushåll helt eller delvis strömlösa och en akut reparation skedde för att hantera problemet.

Reparation av hängrännor

Behov av reparation hade identifierats för de hängrännor som omger föreningens hustak och under 2023 utfördes därför nödvändiga reparationer.

Stamspolning

Något som ska ske med regelbundenhet är stamspolning och under 2023 ägde stamspolning rum i fastigheten.

Besiktning av lekplats

Det åligger föreningen att besikta lekplatsen med regelbundenhet för att säkerställa att den är säker. Under 2023 ägde en besiktning av lekplatsen rum.

Städdagar

Under det gångna året har två städdagar hållits, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen i början av 2023 uppgick till 86 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 5 st, och antalet avgående 4 st. Vid räkenskapsårets slut var totalt antalet medlemmar 87 st.

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret delat ut 4 nyhetsbrev.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 3 st av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Väsentliga avtal

Aimo Park Sweden AB (parkeringsbevakning)
Anticimex (avloppsfälla)
Bergs Lås AB (låssystem)
Bergfast (trädgårdsvård och snöröjning)
CWS (vård av entrémattor)
Ellevio AB (fastighetsel)
Entema AB (tvättmaskinsservice)
Fiber (Stokab)
Kasama (markarbeten)
Kuggholmen Bygg AB (nybyggnation av lägenheter)

Lejo Lokalvård AB (trappstädning)
LW (Takbesiktning)
Open Universe (internet)
Remondis (grovsopor och återvinning)
Stockholm Exergi AB (fjärrvärme)
Stockholm Vatten AB (hushålls- och matavfall)
Strevent (ventilationsbesiktning)
Stromson Revisionsbyrå AB (revisor)
Tele 2 (TV)
Teoge Förvaltnings AB (fastighetsförvaltare)
TP Mur & Puts AB (fasadrenovering) (garanti)
Trygg-Hansa (försäkringar)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 586	3 319	3 332	3 354	3 308
Årets resultat	-449	-472	-79	-681	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,7	80,2	79,9	79,6	78,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	642	642	643	626
Soliditet (%)	61,5	61,6	61,5	60,7	62,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 966	8 050	8 159	8 267	7 893
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 309	7 386	7 486	7 585	7 242
Räntekänslighet (%)	11,4	12,5	12,7	12,9	12,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	151	241	66	248
Energikostnad per kvm (kr/kvm) *	194	168	165	148	153

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Utfall 2023 innehåller en korrigerigering av tidigare årsdebiteringar (se not 3).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 199 400	9 732 733	811 000	-9 491 769	-471 796	54 779 568
Disposition av föregående års resultat:				-471 796	471 796	0
Avsättning till yttre fond			357 000	-357 000		0
Återföring från yttre fond			-547 776	547 776		0
Årets resultat					-448 825	-448 825
Belopp vid årets utgång	54 199 400	9 732 733	620 224	-9 772 789	-448 825	54 330 743

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 772 789
årets förlust	-448 825
	-10 221 614

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	357 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-18 850
i ny räkning överföres	-10 559 764
	-10 221 614

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 585 792	3 318 840
Övriga intäkter		12 485	0
		3 598 277	3 318 840
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 677 660	-1 625 626
Reparationer	4	-494 414	-360 758
Planerat underhåll		-18 850	0
Fastighetsavgift/skatt		-103 285	-98 735
Övriga kostnader	5	-56 127	-50 654
Personalkostnader	6	-90 149	-122 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 153 625	-1 153 633
		-3 594 110	-3 411 658
Rörelseresultat		4 167	-92 818
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		723	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 715	-379 094
		-452 992	-378 978
Resultat efter finansiella poster		-448 825	-471 796
Resultat före skatt		-448 825	-471 796
Årets resultat		-448 825	-471 796

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	87 455 296	87 862 979
Pågående nyanläggningar	8	0	547 776
		87 455 296	88 410 755
Summa anläggningstillgångar		87 455 296	88 410 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 059
Övriga fordringar		296	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 067	59 874
		80 363	63 169
<i>Kassa och bank</i>		783 567	502 641
Summa omsättningstillgångar		863 930	565 810
SUMMA TILLGÅNGAR		88 319 226	88 976 565

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 199 400	54 199 400
Uppåtelseavgifter		9 732 733	9 732 733
Fond för yttre underhåll		620 224	811 000
		64 552 357	64 743 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 772 789	-9 491 769
Årets resultat		-448 825	-471 796
		-10 221 614	-9 963 565
Summa eget kapital		54 330 743	54 779 568
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	11	12 300 000	29 450 000
Summa långfristiga skulder		12 300 000	29 450 000
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	11	20 750 000	3 950 000
Leverantörsskulder		354 239	334 795
Aktuella skatteskulder		9 631	5 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	574 613	457 121
Summa kortfristiga skulder		21 688 483	4 746 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 319 226	88 976 565

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-448 825	-471 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 153 625	1 153 633
Betald skatt	4 490	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

709 290 **681 837**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 059	-2 583
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 192	-17 197
Förändring av leverantörsskulder	19 444	142 964
Förändring av kortfristiga skulder	117 492	-54 302

Kassaflöde från den löpande verksamheten

829 093 **750 719**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-198 166	-547 776
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-198 166 **-547 776**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-350 000	-450 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000 **-450 000**

Årets kassaflöde

280 927 **-247 057**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	502 640	749 697
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

783 567 **502 640**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 men som lägst med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120
Värme, sanitet	35
El	7
Fasad	50
Fönster	40
Yttertak	50
Ventilation	25
Styr och övervakning	10
Övrigt	10-50

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm) *

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 903 132	2 661 696
Hyror bostäder	471 660	451 377
Hyror garage och parkeringsplatser	187 200	172 800
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavg., andrahandsuthyrning, etc.)	23 800	32 967
	3 585 792	3 318 840

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	53 033	80 836
Uppvärmning	640 240	570 774
Vatten och Avlopp *	183 504	109 181
Sophämtning och renhållning	68 125	54 320
Försäkringspremier	37 893	36 413
Mattbyte	39 093	37 074
Städning **	115 000	0
Bredband	25 244	25 244
Förvaltningskostnad	202 710	182 865
Snöskottning	144 695	71 115
Kabel TV serviceavgift	19 898	13 475
Grovsopor	78 389	76 807
Övr utgifter köpta tjänster	8 330	97 447
Förbrukningsinventarier	349	7 600
Förvaltnin.arvode extra deb	54 161	61 887
Fastighetskötsel	538	0
Diverse övr kostnader	6 458	6 459
Obligatorisk ventilationskontroll (Ovk)	0	194 129
	1 677 660	1 625 626

* Utfall 2023 innehåller en korrigerig på ca. 55 tkr avseende vattenkostnader debiterade under de senaste fyra åren.

** Utfall 2023 innehåller även retroaktiva kostnader avseende år 2021 och 2022.

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Invändigt bostäder löpande	60 740	23 434
Invändigt allm utrymmen löpande	102 878	34 165
Tvättutrustning rep & inköp	13 111	33 343
Invändigt rep install. löpande	177 325	120 549
Utvändigt huskropp löpande	80 871	35 038
Markytor löpande	52 838	87 243
Övriga rep löpande	6 652	26 986
	494 415	360 758

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Revision	33 516	30 063
Föreningskostnader, möten, stämma mm	13 157	14 917
Kontorsomkostnader	3 974	0
Bankkostnader	3 716	4 668
Övr. förvaltningskostnader	1 600	800
Inkasso och KFM-avg	163	206
	56 126	50 654

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	69 000	93 500
	69 000	93 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 149	28 752
	21 149	28 752
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 149	122 252

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 544 993	96 544 993
Inköp*	198 166	0
Omklassificeringar*	547 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 290 935	96 544 993
Ingående avskrivningar	-8 682 014	-7 528 381
Årets avskrivningar	-1 153 625	-1 153 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 835 639	-8 682 014
Utgående redovisat värde	87 455 296	87 862 979
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	88 000 000	88 000 000
Bokfört värde byggnader	68 088 296	68 495 979
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	87 455 296	87 862 979

Årets inköp och omklassificering från pågående byggnation avser:

Parkering markarbeten	402 922 kr
Utebelysning	343 020 kr

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 776	0
Inköp el och belysning	0	547 776
Omklassificeringar	-547 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	547 776
Utgående redovisat värde	0	547 776

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	36 911	34 537
Bergfast vinterväghållning	0	6 000
Hemsida one.com	0	1 506
Stokab	6 311	6 311
Bostadsrätterna medlemskap	6 560	6 560
Tele 2	5 296	4 960
Anticimex	24 989	0
	80 067	59 874

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 33 050 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 300 000	29 450 000
	12 300 000	29 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 750 000	3 950 000
	20 750 000	3 950 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	4,38	2027-03-17	3 500 000	3 750 000
Stadshypotek	0,86	2026-09-01	4 050 000	4 150 000
Stadshypotek	0,82	2024-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	0,82	2024-09-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	0,74	2025-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,75	2024-09-30	2 000 000	2 000 000
			33 050 000	33 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 750 000	3 950 000

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 158 000	35 158 000
	35 158 000	35 158 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 397	50 510
Förskottsbetalda avg o hyror	304 507	257 409
Upplupna styrelsearvoden	70 000	71 000
Beräknade upplupna soc avg.	21 994	22 308
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Vatten och avfall	24 411	30 591
Sophämtning	11 304	4 956
Trappstädning	115 000	0
Övrigt	0	347
	574 613	457 121

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kasper Levén
Ordförande

Marco Roman Loi

Tor Lindstrand

Miriam Ekwurtzel

Hanna Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stromson revisionsbyrå KB

Daniel Faxeus
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516455817

Dokument

Årsredovisning 2023 20240429rev
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-04-30 09:37:33 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2024-05-02 12:47:18 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Kasper Levén (KL)
kasper.l@timjan3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KASPER LEVÉN"
Signerade 2024-04-30 13:22:30 CEST (+0200)

Marco Roman Loi (MRL)
marco.r.l@timjan3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCO ROMAN LOI"
Signerade 2024-05-02 10:42:34 CEST (+0200)

Tor Lindstrand (TL)
tor.l@timjan3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tor
Boson Lindstrand"
Signerade 2024-05-01 09:45:16 CEST (+0200)

Miriam Ekwurtzel (ME)
miriam.e@timjan3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Miriam Ekwurtzel"
Signerade 2024-05-01 19:01:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516455817

Hanna Fröberg (HF)
hanna.f@timjan3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA FRÖBERG"
Signerade 2024-05-02 08:17:30 CEST (+0200)

Daniel Faxéus (DF)
daniel.faxeus@stromsonrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL FAXÉUS"
Signerade 2024-05-02 12:47:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Timjan 3

Org.nr. 769617-5368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timjan 3 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timjan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital underskrift

Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 12:52

SENT BY OWNER:
Daniel Faxéus • 02.05.2024 12:51

DOCUMENT ID:
Hkz7II-fA

ENVELOPE ID:
SkWQlgWMC-Hkz7II-fA

DOCUMENT NAME:
RB_Brf_Timjan3_2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL FAXÉUS daniel.faxeus@stromsonrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 12:52 02.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/10) IP: 170.10.121.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed