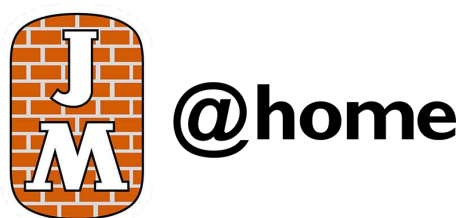


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

769637-0001



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsattas värdeår 2021. Entreprenören svarade för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen är ägare till del av fastigheten Sågverket 3 i Södertälje kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 216 m². Föreningen disponerar över 80 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är elva platser försedda med laddstolpar för elbilar och fyra platser är handikappsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ett officialservitut för gångväg och en ledningsrätt för vatten och avlopp. Fastigheten belastas även av en markupplåtelse avseende ledningar för spillvatten och dagvatten.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Pontus Jörtsö	Ordförande
Anneli Andersson	Styrelseledamot
Hans Ljungberg	Styrelseledamot
Daniel Bergström	Styrelseledamot
Richard Schöld	Styrelseledamot
Kenth Davidsson	Suppleant
Thomas Englund	Suppleant

Valberedning

Rebecka Axelsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Huvudansvarig Ella Bladh

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Telge Återvinning
Ekonomisk förvaltning , Teknisk förvaltning	JM@Home
Städservice	Pancevski's Städservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%. Årsavgift för lägenhet är efter höjningen 895 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m³ ex moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 125 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 161 264	5 587 288	5 087 229
Resultat efter fin. poster	-364 934	-258 546	-473 675
Soliditet (%)	77	77	76
Yttre fond	419 580	233 100	46 620
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	805	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	87,2	89,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 017	12 259	12 500
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 017	12 259	12 500
Sparande per kvm totalyta, kr	297	303	267
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	172	161
Räntekänslighet (%)	13,4	15,2	17,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	1,33	1,22

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 116 417 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Genomsnittlig skuldränta - föreningens totala räntekostnader under året / föreningens genomsnittliga räntebärande skulder under året.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 20//30//50// års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	151 028 000	-	-	151 028 000
Upplåtelseavgifter	103 172 000	-	-	103 172 000
Fond, yttre underhåll	233 100	-	186 480	419 580
Balanserat resultat	-539 542	-258 546	-186 480	-984 568
Årets resultat	-258 546	258 546	-364 934	-364 934
Eget kapital	253 635 012	0	-364 934	253 270 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-984 568
Årets resultat	-364 934
Totalt	-1 349 502
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	186 480
Balanseras i ny räkning	-1 535 982
	-1 349 502

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 161 264	5 598 161
Övriga rörelseintäkter	3	68 088	148 646
Summa rörelseintäkter		6 229 352	5 746 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 482 335	-2 423 236
Övriga externa kostnader	8	-261 288	-228 599
Personalkostnader	9	-217 455	-196 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 135 688	-2 135 688
Summa rörelsekostnader		-5 096 766	-4 984 461
RÖRELSERESULTAT		1 132 585	762 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 418	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 500 937	-1 020 964
Summa finansiella poster		-1 497 519	-1 020 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 934	-258 546
ÅRETS RESULTAT		-364 934	-258 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	327 282 936	329 418 624
Summa materiella anläggningstillgångar		327 282 936	329 418 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		327 282 936	329 418 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 938	39 346
Övriga fordringar	11	1 356 556	975 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 709	125 762
Summa kortfristiga fordringar		1 523 203	1 140 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		323 618	297 726
Summa kassa och bank		323 618	297 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 846 822	1 438 260
SUMMA TILLGÅNGAR		329 129 758	330 856 884

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 200 000	254 200 000
Fond för yttre underhåll		419 580	233 100
Summa bundet eget kapital		254 619 580	254 433 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-984 568	-539 542
Årets resultat		-364 934	-258 546
Summa fritt eget kapital		-1 349 502	-798 088
SUMMA EGET KAPITAL		253 270 078	253 635 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	56 585 000	43 470 000
Summa långfristiga skulder		56 585 000	43 470 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 115 000	32 730 000
Leverantörsskulder		188 464	135 834
Övriga kortfristiga skulder	14	35 461	40 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	935 754	845 909
Summa kortfristiga skulder		19 274 679	33 751 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 129 758	330 856 884

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 132 585	762 347
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 135 688	2 135 688
	3 268 273	2 898 035
Erhållen ränta	3 418	71
Erlagd ränta	-1 500 937	-1 020 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 770 754	1 877 142
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 645	155 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 807	142 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 906 916	2 174 963
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	406 916	674 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 265 696	590 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 672 613	1 265 696

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 196 144	4 650 734
Hysesintäkter garage	0	330 723
Hysesintäkter p-plats	556 034	239 801
Intäkter internet	248 160	248 160
Intäkter varmvatten	116 417	104 553
Intäkter el laddstolpar	15 451	0
Övriga intäkter	2 405	3 093
Andrahandsuthyrning	26 653	21 098
Summa	6 161 264	5 598 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	93 772
Övriga rörelseintäkter	68 088	54 874
Summa	68 088	148 646

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 213	0
Besiktning och service	199 125	141 028
Städning	125 321	0
Fastighetsskötsel	312 235	521 876
Trädgårdsarbete	83 104	907
Snöskottning	126 203	75 622
Summa	847 202	739 433

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	2 994	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	17 980
Löpande rep och underhåll installationer	0	64 485
Löpande rep ventilation	61 215	54 154
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	8 132	1 213
Reparationer	4 500	694
Summa	76 841	138 526

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	302 213	404 325
Uppvärmning	497 028	402 714
Vatten	266 676	259 297
Sophämtning	201 639	195 013
Summa	1 267 556	1 261 349

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 527	42 630
Kabel-TV	3 174	241 297
Bredband	239 036	0
Summa	290 737	283 927

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 224	2 580
Övriga förvaltningskostnader	63 004	32 759
Revisionsarvoden	64 811	41 449
Ekonomisk förvaltning	126 249	122 842
Konsultkostnader	0	28 969
Summa	261 288	228 599

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 351	160 500
Sociala avgifter	46 104	36 438
Summa	217 455	196 938

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	333 690 000	333 690 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	333 690 000	333 690 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 271 376	-2 135 688
Årets avskrivning	-2 135 688	-2 135 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 407 064	-4 271 376
Utgående restvärde enligt plan	327 282 936	329 418 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	77 407 712	77 407 712
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde totalt	130 600 000	130 600 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	2 250	2 250
Skattekonto	5 312	5 206
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 348 994	967 970
Summa	1 356 556	975 426

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 415	55 096
Försäkringspremier	12 535	10 907
Bredband	59 759	59 759
Summa	116 709	125 762

NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-10-28	4,19 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2029-10-28	2,90 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2025-10-28	1,16 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2026-10-28	1,37 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2028-10-28	1,77 %	12 240 000	13 740 000
Summa			74 700 000	76 200 000
Varav kortfristig del			18 115 000	32 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	0	129
Redovisningskonto moms	51	0
Lagstadg soc avg lönesk	-5	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-4 585	0
Övriga korta skulder	40 000	40 000
Summa	35 461	40 129

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 365	217 847
El	40 926	0
Uppvärmning	51 223	68 105
Utgiftsräntor	9 549	8 022
Vatten	22 178	0
Löner	117 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 761	32 409
Förutbetalda avgifter/hyror	540 752	500 776
Beräknat revisionsarvode	35 000	18 750
Summa	935 754	845 909

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	79 500 000	79 500 000

Underskrifter

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pontus Jörtsö
Ordförande

Anneli Andersson
Styrelseledamot

Hans Ljungberg
Styrelseledamot

Daniel Bergström
Styrelseledamot

Richard Schöld
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF TIMMERKAJEN 769637-0001 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 09:01:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Gunnar Ljungberg

Hans Ljungberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 12:23:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI ANDERSSON

Anneli Andersson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 21:53:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Daniel Bergström

Daniel Bergström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 13:42:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurth Richard Schöld

Richard Schöld

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 11:15:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ERIK PONTUS JÖRTSÖ

Pontus Jörtsö

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-18 07:36:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerkajen, org.nr 769637-0001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-18 07:36:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post