

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timjan 3
769617-5368

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2026
Elena Räisänen	Ledamot	2026
Tor Lindstrand	Ledamot	2026
Hanna Fröberg	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Britta Rehn	2025
Daniel Löfström	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Lina Åström	2025
Jessica Watson Gailbrath	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Under verksamhetsåret har föreningen haft XXX protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-23. Röstlängden fastställdes till 25 medlemmar varav en via fullmakt.

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 parkeringsplatser.

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

XXX

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen i början av 2024 uppgick till 87 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 2 st, och antalet avgående 2 st. Vid räkenskapsårets slut var totalt antalet medlemmar 87 st.

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret delat ut XXX nyhetsbrev.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 4 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 036	3 586	3 319	3 332	3 354
Årets resultat	17	-449	-472	-79	-681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,2	80,7	80,2	79,9	79,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	700	642	642	643
Soliditet (%)	61,9	61,5	61,6	61,5	60,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 857	7 966	8 050	8 159	8 267
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 209	7 309	7 386	7 486	7 585
Räntekänslighet (%)	9,9	11,4	12,5	12,7	12,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	269	160	151	241	66
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	194	168	165	148

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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	620 224	-9 772 789	-448 825	54 330 743
Disposition av föregående års resultat:				-448 825	448 825	0
Avsättning till yttre fond			357 000	-357 000		0
Återföring från yttre fond			-18 850	18 850		0
Årets resultat					16 972	16 972
Belopp vid årets utgång	54 199 400	9 732 733	958 374	-10 559 764	16 972	54 347 715

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 559 764
årets vinst	16 972
	-10 542 792

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	357 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-10 899 792
	-10 542 792

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 036 430	3 585 792
Övriga intäkter		5 850	12 485
		4 042 280	3 598 277
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 793 094	-1 677 660
Reparationer	4	-187 727	-494 414
Planerat underhåll		0	-18 850
Fastighetsavgift/skatt		-105 950	-103 285
Övriga kostnader	5	-62 499	-56 127
Personalkostnader	6	-116 189	-90 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 748	-1 153 625
		-3 465 206	-3 594 110
Rörelseresultat		577 074	4 167
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 412	723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 514	-453 715
		-560 102	-452 992
Resultat efter finansiella poster		16 972	-448 825
Resultat före skatt		16 972	-448 825
Årets resultat		16 972	-448 825

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	86 255 548	87 455 296
		86 255 548	87 455 296
Summa anläggningstillgångar		86 255 548	87 455 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 323	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	99 096	80 067
		101 419	80 363
<i>Kassa och bank</i>		1 456 818	783 567
Summa omsättningstillgångar		1 558 237	863 930
SUMMA TILLGÅNGAR		87 813 785	88 319 226

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		54 199 400	54 199 400
Uppåtelseavgifter		9 732 733	9 732 733
Fond för yttre underhåll		958 374	620 224
		64 890 507	64 552 357

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-10 559 764	-9 772 789
Årets resultat		16 972	-448 825
		-10 542 792	-10 221 614

Summa eget kapital

54 347 715 **54 330 743**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10	25 150 000	12 300 000
-----------------------------	----	------------	------------

Summa långfristiga skulder

25 150 000 **12 300 000**

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10	7 450 000	20 750 000
Leverantörsskulder		195 217	354 239
Aktuella skatteskulder		12 038	9 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	658 815	574 613

Summa kortfristiga skulder

8 316 070 **21 688 483**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 813 785 **88 319 226**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	16 972	-448 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 199 748	1 153 625
Betald skatt		380	4 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 217 100	709 290
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	3 059
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 029	-20 192
Förändring av leverantörsskulder		-159 022	19 444
Förändring av kortfristiga skulder		84 202	117 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 123 251	829 093
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-198 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-198 166
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-450 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-350 000
Årets kassaflöde		673 251	280 927
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		783 567	502 640
Likvida medel vid årets slut		1 456 818	783 567

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 283 836	2 903 132
Hyror bostäder	492 444	471 660
Hyror garage och parkeringsplatser	230 700	187 200
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavg., andrahandsuthyrning, etc.)	29 450	23 800
	4 036 430	3 585 792

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	68 366	53 033
Uppvärmning	704 327	640 240
Vatten och avlopp	190 205	183 504
Sophämtning och renhållning	88 159	68 125
Försäkringspremier	40 820	37 893
Mattbyte	37 244	39 093
Städning *	58 511	115 000
Bredband	25 244	25 244
Förvaltningskostnad	215 925	202 710
Snöskottning	130 814	144 695
Kabel TV serviceavgift	21 184	19 898
Grovsopor	88 338	78 389
Övr utgifter köpta tjänster	30 967	8 330
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 453	349
Förvaltnin.arvode extra deb	35 940	54 161
Fastighetsskötsel	538	538
Diverse övr kostnader	6 459	6 459
Självrisk försäkringsskada	28 600	0
	1 793 094	1 677 661

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

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Invändigt bostäder löpande	41 133	60 740
Invändigt allm utrymmen löpande	49 232	102 878
Tvättutrustning rep & inköp	36 165	13 111
Invändigt rep install. löpande	12 890	177 325
Utvändigt huskropp löpande	25 325	80 871
Markytor löpande	15 776	52 838
Övriga rep löpande	7 206	6 652
	187 727	494 415

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Revision	39 497	33 516
Föreningskostnader, möten, stämma mm	19 249	13 157
Kontorsomkostnader	0	3 974
Bankkostnader	3 753	3 716
Övr. förvaltningskostnader	0	1 600
Inkasso och KFM-avg	0	163
	62 499	56 126

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Ersättning förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 220	65 000
Valberedning	8 595	5 000
	88 815	70 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 374	21 149
	27 374	21 149
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 189	91 149

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 290 935	96 544 993
Inköp	0	198 166
Omklassificeringar	0	547 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 290 935	97 290 935
Ingående avskrivningar	-9 835 639	-8 682 014
Årets avskrivningar	-1 199 748	-1 153 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 035 387	-9 835 639
Utgående redovisat värde	86 255 548	87 455 296
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	66 888 548	68 088 296
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	86 255 548	87 455 296

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	42 992	36 911
Bergfast vinterväghållning	7 961	0
Stokab	6 311	6 311
Bostadsrätterna medlemskap	6 560	6 560
Tele 2	5 378	5 296
Anticimex	29 894	24 989
	99 096	80 067

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 32 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 450 000	12 300 000
	7 450 000	12 300 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 150 000	20 750 000
	25 150 000	20 750 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,85	2026-11-09	6 000 000	6 000 000
SBAB	4,38	2027-03-17	3 250 000	3 500 000
Stadshypotek	0,86	2026-09-01	3 850 000	4 050 000
Stadshypotek	2,83	2029-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2,69	2028-09-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	0,74	2025-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,30	2025-04-01	2 000 000	2 000 000
			32 600 000	33 050 000

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 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 158 000	35 158 000
	35 158 000	35 158 000

Not 12 Erhållna och erlagda räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	3 412	723
Erlagd ränta	-560 499	-496 828
	-557 087	-496 105

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 412	7 397
Förskottsbetalda avg o hyror	358 394	304 507
Upplupna styrelsearvoden	88 815	70 000
Beräknade upplupna soc avg.	27 905	21 994
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
El	10 518	0
Värme	92 289	0
Vatten och avfall	31 204	24 411
Sophämtning	14 634	11 304
Trappstädning	0	115 000
Snöröjning	4 644	0
	658 815	574 613

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

XXX

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kasper Levén
Ordförande

Tor Lindstrand

Miriam Ekwurtzel

Hanna Fröberg

Elena Räisänen

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

Stromson revisionsbyrå KB

Daniel Faxeus
Auktoriserad revisor