

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Timjan

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Timjan, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Timjan i Linköping kommun bildades den 24 januari 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 21 februari 2022.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 februari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen består av 60 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett under december 2023 till maj 2024.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 687 kvm.

Föreningen har 37 garageplatser varav 12 med laddmöjligheter och 13 öppna p-platser varav 7 med laddmöjligheter.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 maj 2024. Garantitiden är fem år och löper till den 20 maj 2029. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer ingå i ett flertal gemensamhetsanläggningar som bland annat omfattar garage (två fastigheter Kryddan 1 och Kryddan 2), återvinningsrum (tre fastigheter bl a Kryddan 1 och 2), gårdshus och innergård (två BRF:er Kryddan 1 och 2) som kommer att förvaltas via delägarförvaltning och kvartersgator och markparkeringar som kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Berg Hans Lindström Rebecca Garcia Ola Hermansson Eva Youssef	ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Lennart Rosén Adam Widholm Emina Rahic Hajdar Alija
-------------	--

Styrelsen har efter extra stämma den 4 december 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ola Hermansson Eva Youssef Hajdar Alija Annika Lovén Magnus Runnvall	ordförande
Suppleanter	Rikard Alm Adam Widholm Emina Rahic	avgått i dec 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen därtill utsedda ledamöter i förening eller av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 10 (4) protokollförda sammanträden. Styrelsen har en ansvarsförsäkring via Trygg-Hansa.

Valberedning

Sammanställande	Petra Aneborn, Elin Rylander Jenny Råsander
-----------------	---

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 mars 2023.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Köpen av 4 lägenheter är hävda och lägenheterna är sålda till nya köpare. Entreprenören har täckt upp för ekonomisk skada till följd av hävningarna.

Avräkning mot Sintrabergen Holding AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2024. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Anskaffningskostnad och finansieringsbalans per avräkningstidpunkten den 30 juni 2024.

Anskaffningskostnad	254 695 000	Insatser	113 546 996
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	75 698 004
		Avdragsrätt mervärdesskatt	<u>65 500 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>254 745 000</u>	S:a finansiering	254 745 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 254 745 000 kr, varav mark ingår med 44 000 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (27) medlemmar. Under året har 46 (23) medlemmar tillträtt samt 5 (0) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året ha 29 (10) bostadsrätter överlåtits. 3 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 497	6	0
Resultat efter finansiella poster	-445	6	0
Soliditet (%)	70,44	12,64	0,78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	446	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	-13 926	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	-13 926	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	130	1	0
Räntekänslighet (%)*	-31,24	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	74	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,79	0,00	0,00

* Nyckeltal ej tillämpliga före slutlig avräkning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFNAR 2023:1. Eftersom del av årsavgifterna har täckts av avgiftskompensationer återspeglar inte beloppet verkligheten under 2024. Årsavgiften är 856 kr plus tilläggsdebiteringen enligt ovan.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 584 500	0	0	6 483	21 590 983
Ökning av insatskapital	161 848 400				161 848 400
Disposition av föregående års resultat:			6 483	-6 483	0
Enligt slutreglering		24 043			24 043
Årets resultat				-444 801	-444 801
Belopp vid årets utgång	183 432 900	24 043	6 483	-444 801	183 018 625

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	6 483
årets förlust	-444 801
	-438 318
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 500
i ny räkning överföres	-508 818
	-438 318

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 496 582	6 483
Summa rörelseintäkter		2 496 582	6 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-615 169	0
Övriga externa kostnader	4	-79 730	0
Personalkostnader	5	-18 825	0
Avskrivningar		-1 053 475	0
Summa rörelsekostnader		-1 767 199	0
Rörelseresultat		729 383	6 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 024	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185 208	0
Summa finansiella poster		-1 174 184	0
Resultat efter finansiella poster		-444 801	6 483
Årets resultat		-444 801	6 483

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	253 641 525	0
Pågående nyanläggningar	7	0	121 075 000
Summa materiella anläggningstillgångar		253 641 525	121 075 000

Summa anläggningstillgångar

253 641 525

121 075 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 454	0
Fordringar hos entreprenör	8	0	44 169 467
Övriga fordringar	9	5 987 330	5 518 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 573	49 403
Summa kortfristiga fordringar		6 188 357	49 737 863

Kassa och bank

Kassa och bank		3 185	0
Summa kassa och bank		3 185	0
Summa omsättningstillgångar		6 191 542	49 737 863

SUMMA TILLGÅNGAR

259 833 067

170 812 863

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	183 432 900	21 584 500
Fond för yttre underhåll	24 043	0
Summa bundet eget kapital	183 456 943	21 584 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 483	0
Årets resultat	-444 801	6 483
Summa fritt eget kapital	-438 318	6 483
Summa eget kapital	183 018 625	21 590 983

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	43 666 666	0
Summa långfristiga skulder		43 666 666	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	21 604 084	0
Leverantörsskulder		7 902 806	4 124
Skuld hos entreprenör		3 324 662	149 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	316 224	217 756
Summa kortfristiga skulder		33 147 776	149 221 880

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

259 833 067

170 812 863

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-444 801

6 484

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 053 475

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

608 674

6 484

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

42 756 118

-4 941 023

Förändring av kortfristiga skulder

-141 579 146

149 244 033

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-98 214 354

144 309 494

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-129 695 000

-68 575 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-129 695 000

-68 575 000

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

161 848 400

20 609 500

Förändring av skulder till kreditinstitut

65 270 750

-95 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

227 119 150

-74 890 500

Årets kassaflöde

-790 204

843 994

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 593 993

750 000

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

803 789

1 593 994

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan, med början den 1 juli 2024.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter *	1 946 373	0
P-plats och garage	223 080	0
TV Tele Data	56 190	0
El och vatten	86 936	0
Ersättning från byggare avs avgiftskompensationer	106 593	6 483
Ersättning från byggare avs amortering	74 423	0
Övriga intäkter	2 987	0
	2 496 582	6 483

* I årsavgiften ingår värme

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	39 186	0
Trädgårdsskötsel	12 989	0
Städning	67 481	0
Hissavtal	3 981	0
Reparationer	5 198	0
El	179 299	0
Uppvärmning	131 900	0
Vatten och avlopp	34 432	0
Avfallshantering	46 411	0
Försäkring	29 651	0
TV Tele Data	54 583	0
Förbrukningsinventarier	4 692	0
Förbrukningsmaterial	5 366	0
	615 169	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	25 000	0
Ekonomisk förvaltning	41 624	0
Externa tjänster; Boappa och mätavläsning	7 937	0
Övriga externa kostnader	5 169	0
	79 730	0

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	14 325	0
Sociala avgifter	4 500	0
	18 825	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omklassificeringar	210 695 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 695 000	0
Årets avskrivningar	-1 053 475	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 053 475	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	44 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	44 000 000	0
Utgående redovisat värde	253 641 525	0
Taxeringsvärden byggnader	54 400 000	
Taxeringsvärden mark	31 658 000	
	86 058 000	

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	121 075 000	52 500 000
Årets aktiveringar	89 620 000	68 575 000
Omklassificering	-210 695 000	0
	0	121 075 000

Not 8 Fordringar hos entreprenör

	2024-12-31	2023-12-31
Köp av fastigheten Elittruppen 8 i Linköping kommun enligt köpekontrakt	0	44 000 000
Övriga fordringar hos entreprenör	0	169 467
	0	44 169 467

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 519	0
Momsfordran	5 185 206	3 925 000
Avräkningskonto förvaltare	800 605	1 593 993
	5 987 330	5 518 993

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	20 470	49 403
Bredband	20 299	0
Medlemskap i branschorganisation	6 420	0
Ekonomisk förvaltning	20 406	0
Hissavtal	7 962	0
Städning	11 247	0
Fastighetsskötsel	6 276	0
Intäkter avs el och vatten	93 493	0
	186 573	49 403

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,93	2025-06-30	21 604 084	0
Stadshypotek	3,59	2026-06-30	21 833 333	0
Stadshypotek	3,44	2027-06-30	21 833 333	0
			65 270 750	0
Kortfristig del av lån			21 604 084	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 21 604 084 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 458 500 kr, varav 458 500 kr ingår i lån som förfaller.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	16 713	0
Sociala avgifter	5 250	0
Revision	25 000	0
El	40 536	0
Uppvärmning	43 849	0
Avfallskostnader	7 713	0
Vatten och avlopp	7 405	0
Förutbetalda avgifter och hyror	110 516	51 922
Förutbetalda avgiftskompensationer	59 241	165 834
	316 223	217 756

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	65 500 000	0
	65 500 000	0

Linköping, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ola Hermansson

Eva Youssef

Hajdar Alija

Annika Lovén

Magnus Runnvall

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Timjan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 09:07:53

Dokumentet är undertecknat av:

	Eva Youssef (19891113XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 11:22:38
	Annika Estassy Lovén (19620926XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 10:07:38
	HAJDAR ALIJA (19930206XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:52:47
	Magnus Runnvall (19560525XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-20 23:39:05
	Sven Ola Lennart Hermansson (19741008XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 08:01:55
	Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2025-04-30 09:07:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Timjan.pdf (1248874 byte)

0111F4E002C92EB5A2ABE22A8574AA8DBD33B8ABBC5D33B3CBCA84E470F782D2F0B1580ECF67B40ADC1F
1C936BEA1F18C556B680AA4E15CB29CD92AF586EE7BE

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timjan, org.nr 769640-8975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timjan 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 Timjan 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.

Datum som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 09:09:36

Dokumentet är undertecknat av:



Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2025-04-30 09:09:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (62522 byte)

A4BB6DDEE414B117131195D87D3B6CA650D8ECF962FCF2BDA1D4CB4B14186981DCB272377230ED555B00
6874FA4D417D5BFD0865B3F81697E8459C243DB5E88B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support