

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Timjan 3

769617-5368

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Lokaler som tidigare använts som mötes- och övernattningslokaler omvandlades till lägenheter under 2017-2018 för att genom försäljning generera mer intäkter till föreningen. Detta arbete blev klart 2019.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Valda t.o.m. årsstämman	
Miriam Ekwurtzel	Ordförande	2026	
Elena Räisänen	Ledamot	2026	
Tor Lindstrand	Ledamot	2026	
Daniel Löfström	Ledamot	2027	Avgick i oktober
Erik Buttazoni	Ledamot	2027	
Britta Rehn	Suppleant	2026	
Karin Albons	Suppleant	2026	

Valberedning

Namn	Vald t.o.m. årstämma
Erik Jönsson	2026
Jessica Watson-Gailbraith	2026

Ordinarie revisorer

	Vald ill
Stromson Revisionsbyrå KB	2026

Under verksamhetsåret har styrelsen avhållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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 93 000 000 kr varav byggnad 61 000 000 kr och mark 32 000 000 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	Hyresrätter	373 kvm

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-22. Röstlängden fastställdes till 11 röster, varav 2 med fullmakt. En motion rörande rörande parkeringsplatser drog tillbaka av motionären.

Styrelsens arbete

Under räkenskapsåret har föreningens styrelse haft 13 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens arbete har präglats av tekniska frågor och medlemsärenden. Arbetet med renoveringen av föreningens elstigare har varit omfattande. Ramhandlingar och tekniska underlag uppdaterades i dialog med TEOGE och elkonsult. En styrgrupp bildades. Flera anbud inkom från entreprenörer och i december 2025 beslutade styrelsen att anta Denckert som leverantör (avtal skrevs 2026). En informationsplan för boende initierades inför projektstart.

Ny vvc-pump i undercentralen, tvättmaskin i tvättstugan och fläktar i krypgrunden (port 83) installerades. Garantibesiktning inkl åtgärder för fasaden samt renovering av takluckor genomfördes.

En mindre avgiftshöjning på 3 % beslutades inför 2026 på grund av ökade kostnader och kommande investeringar.

Städdagar

Under det gångna året har två städdagar hållits, en på våren och en på hösten. Under höstens städdag reparerades staket i föreningens lekpark.

Utemiljö och trädgård

Trädgårdsgruppen har flyttat och planterat buskar för att täcka de luckor som uppstod efter fasadrenoveringen, anlagd en ny rabatt, beskurit buskar och sly, och etablerat nya sätt att hantera trädgårdsavfall som både sparar pengar och gynnar miljön. Ny belysning för att öka trivsel har köpts in.

Nya ordningsregel

Under året instiftades ny ordningsregel om installation av kattluckor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen i början av 2025 uppgick till 87 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 17 st, och antalet avgående 17 st. Vid räkenskapsårets slut var totalt antalet medlemmar 86 st.

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret delat ut 7 nyhetsbrev och portbrev.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 11 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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 396	4 036	3 586	3 319	3 332
Årets resultat	-24	17	-449	-472	-79
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,8	81,2	80,7	80,2	79,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	791	700	642	642
Soliditet (%)	62,1	61,9	61,5	61,6	61,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 749	7 857	7 966	8 050	8 159
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 110	7 209	7 309	7 386	7 486
Räntekänslighet (%)	8,9	9,9	11,4	12,5	12,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	290	269	160	151	241
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	213	194	168	165

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	958 374	-10 559 764	16 972	54 347 715
Disposition av föregående års resultat:				16 972	-16 972	0
Avsättning till yttre fond			357 000	-357 000		0
Årets resultat					-23 774	-23 774
Belopp vid årets utgång	54 199 400	9 732 733	1 315 374	-10 899 792	-23 774	54 323 941

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 899 792
årets förlust	-23 774
	-10 923 566

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	357 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-33 075
i ny räkning överföres	-11 247 491
	-10 923 566

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 396 467	4 036 430
Övriga intäkter		17 550	5 850
		4 414 017	4 042 280
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 819 858	-1 793 094
Reparationer	4	-167 029	-187 727
Planerat underhåll		-132 819	0
Fastighetsavgift/skatt		-112 060	-105 950
Övriga kostnader	5	-60 683	-62 499
Personalkostnader	6	-116 721	-116 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 201 290	-1 199 748
		-3 610 460	-3 465 206
Rörelseresultat		803 557	577 074
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 228	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 558	-563 514
		-827 330	-560 102
Resultat efter finansiella poster		-23 774	16 972
Resultat före skatt		-23 774	16 972
Årets resultat		-23 774	16 972

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	85 054 258	86 255 548
Pågående nyanläggningar		102 300	0
		85 156 558	86 255 548
Summa anläggningstillgångar		85 156 558	86 255 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 232	2 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 189	99 096
		125 421	101 419
<i>Kassa och bank</i>		2 146 798	1 456 818
Summa omsättningstillgångar		2 272 219	1 558 237
SUMMA TILLGÅNGAR		87 428 777	87 813 785

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		1 315 374	958 374
		65 247 507	64 890 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 899 792	-10 559 764
Årets resultat		-23 774	16 972
		-10 923 566	-10 542 792
Summa eget kapital		54 323 941	54 347 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9		
	10	20 250 000	25 150 000
Summa långfristiga skulder		20 250 000	25 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9		
	10	11 900 000	7 450 000
Leverantörsskulder		142 839	195 217
Aktuella skatteskulder		10 205	12 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	801 792	658 815
Summa kortfristiga skulder		12 854 836	8 316 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 428 777	87 813 785

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		803 557	577 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 201 290	1 199 748
Erhållna räntor		74	3 412
Erlagda räntor		-812 469	-560 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 192 452	1 219 735
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 848	-21 056
Förändring av leverantörsskulder		-52 378	-159 022
Förändring av kortfristiga skulder		112 055	83 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 242 281	1 123 251
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 300	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-450 000
Årets kassaflöde		689 981	673 251
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 456 818	783 567
Likvida medel vid årets slut		2 146 799	1 456 818

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. Kassaflödesanalys redovisas i år utifrån rörelseresultatet. Därav har jämförelseåret räknats om i förhållande till förra årets fastställda årsredovisning.

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 (äka 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 1 ggas 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 612 192	3 283 836
Hyror bostäder	522 120	492 444
Hyror garage och parkeringsplatser	228 645	230 700
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavg., andrahandsuthyrning, etc.)	33 510	29 450
	4 396 467	4 036 430

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	132 638	68 366
Uppvärmning	724 028	704 327
Vatten och avlopp	220 038	190 205
Sophämtning och renhållning	103 407	88 159
Försäkringspremier	47 154	40 820
Mattbyte	42 452	37 244
Städning	34 500	58 511
Bredband	25 244	25 244
Förvaltningskostnad	220 230	215 925
Snöskottning	82 280	130 814
Kabel TV serviceavgift	21 512	21 184
Grovsopor	69 078	88 338
Övr utgifter köpta tjänster	36 274	30 967
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 008	21 453
Förvaltnin.arvode extra deb	58 398	35 940
Fastighetsskötsel	538	538
Diverse övr kostnader	1 080	6 459
Självrisk försäkringsskada	0	28 600
	1 819 859	1 793 094

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Invändigt bostäder löpande	55 435	41 133
Invändigt allm utrymmen löpande	18 080	49 232
Tvättutrustning rep & inköp	16 020	36 165
Invändigt rep install. löpande	30 542	12 890
Utvändigt huskropp löpande	29 408	25 325
Markytor löpande	7 314	15 776
Övriga rep löpande	10 230	7 206
	167 029	187 727

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Revision	38 516	39 497
Föreningskostnader, möten, stämma mm	17 644	19 249
Bankkostnader	4 455	3 753
Inkasso och KFM-avg	68	0
	60 683	62 499

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Ersättning förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 221	80 220
Valberedning	8 595	8 595
	88 816	88 815
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 905	27 374
	27 905	27 374
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 721	116 189

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 290 935	97 290 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 290 935	97 290 935
Ingående avskrivningar	-11 035 387	-9 835 639
Årets avskrivningar	-1 201 290	-1 199 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 236 677	-11 035 387
Utgående redovisat värde	85 054 258	86 255 548
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	36 000 000
	93 000 000	88 000 000
Bokfört värde byggnader	65 687 258	66 888 548
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	85 054 258	86 255 548

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	45 786	42 992
Bergfast vinterväghållning	8 159	7 961
Stokab	6 311	6 311
Bostadsrätterna medlemskap	5 910	6 560
Tele 2	8 971	5 378
Anticimex	31 898	29 894
Upplupna ränteintäkter SBAB	14 154	0
	121 189	99 096

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 32 150 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 900 000	7 450 000
	11 900 000	7 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 250 000	25 150 000
	20 250 000	25 150 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,85	2026-11-09	6 000 000	6 000 000
SBAB	4,38	2027-03-17	3 000 000	3 250 000
Stadshypotek	0,86	2026-09-01	3 650 000	3 850 000
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	2,51	2027-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2,90	2026-01-02	2 000 000	2 000 000
			32 150 000	32 600 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 158 000	35 158 000
	35 158 000	35 158 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	39 501	10 412
Förskottsbetalda avg o hyror	396 401	358 394
Upplupna styrelsearvoden	88 815	88 815
Beräknade upplupna soc avg.	27 905	27 905
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
El	11 904	10 518
Värme	97 741	92 289
Vatten och avfall	36 764	31 204
Sophämtning	22 365	14 634
Trappstädning	2 875	0
Snöröjning	4 760	4 644
Mattor	4 030	0
Förvaltning	39 743	0
Service tvättstuga	8 988	0
	801 792	658 815

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

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Miriam Ekwurtzel
Ordförande



Tor Lindstrand



Elena Räisänen

Erik Buttazzoni



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

Stromson revisionsbyrå KB

Daniel Faxeus
Auktoriserad revisor



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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 den dag som framgår av min digitala underskrift

Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:50

SENT BY OWNER:

Daniel Faxéus · 17.04.2026 10:46

DOCUMENT ID:

ry9_QdkaWI

ENVELOPE ID:

Sytd7_kp-g-ry9_QdkaWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025_BRF_Timjan3.pdf

4 pages

SHA-512:

406365f3d87f9a166c4781d3de821f068bc6963610e35e7a7f6930cc1942a8800a2bb9683d15d252fa71e8245c70e84f742b02d97c9fd436c30227be9eb247f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL FAXÉUS	Signed	17.04.2026 10:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/07/10)
daniel.faxeus@stromsonr evision.se	Authenticated	17.04.2026 10:49	Low	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.

Attachments

No attachments 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

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