

Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

2014-01-01 - 2014-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Förslag till resultatdisposition	9
Bokslut	10
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Tilläggsupplysningar	13
Revisionsberättelse	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2014.

Medlemsfrågor

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2014, 76 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året 3 stycken överlåtits.

Föreningen har under året upplåtit 2 lägenheter till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 8 hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit, Stromson revisionbyrå med huvudansvarig revisor Daniel Faxéus.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2014 bestått av Mathilda Vinkka Haarla och Birgitta Sehlan Widing.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Moa Asperö Lind, ordförande

Elena Räisänen

Ole Valstedt

Anna-Karin Heffernan

Suppleanter

Britta Rehn

Roland Widing

Tomas Jonsson tom februari 2015

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2014. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav 4 medlemmar röstade genom fullmakt.

Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad maka, make eller sambo närvarande.

Stämman beslutade att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att

bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Fyra förslag från styrelsen behandlades:

- Förslaget om gruppanslutning för bredband via Bredbandsbolaget bifölls efter röstning 10 mot 8.
- Förslaget att betala valberedningen ersättning retroaktivt med 1800kr bifölls.
- Förslaget att låta styrelsen undersöka möjligheten att göra om föreningens lokaler till lägenheter, och om det skulle leda till en markant ekonomisk vinst för föreningen, driva ärendet, bifölls.
- Förslaget till stadgeändring bifölls: ”Styrelsen får bevilja anstånd med medlems- eller hyresavgifter max 2 ggr per år och med max 1 månad per tillfälle, per lägenhet. Styrelsen ansvarar för loggning av beviljade uppskov för att säkerhetsställa att regeln följs”.

För att ändringen i stadgarna ska genomföras måste nästa stämma (2015) rösta igenom samma förslag, ordagrant.

Städdagar

Vi har genomfört två städdagar även detta år, en på våren och en på hösten vilket gett en bra möjlighet för föreningen att spara in kostnader för skötsel av tomten och ett tillfälle för grannar att mötas och jobba tillsammans.

Inventering cykelrum

Under hösten så inventerades vilka cyklar som inte tillhörde någon i cykelrummen och dessa lades undan för att ge mer plats i cykelrummen.

Övergång till gruppanslutning för bredband

Utifrån stämmans beslut så har föreningen gått över till gruppanslutning på bredbandet via fiber hos

Bredbandsbolaget. I månadskiftet november-december så var installatörer på plats och var inne i varje lägenhet för installation. De gjorde en komplettering några veckor senare hos dem som inte varit hemma.

Bredbandsbolaget är ansvarigt för att ta emot felanmälningar och åtgärda de problem som uppstått i övergången, men då det varit många i föreningen som haft problem så har styrelsen också skickat en gruppfelanmälan och krav på ersättning.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer och ekonomimöten.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 61 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Russinvägen 73-89 i Farsta.

Total tomtarea	8 657 kvm
Total bostadsarea	4 400 kvm
Total lokalarea	126 kvm

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	7 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	36 st
4 rum och kök	2 st
5 rum och kök	7 st

Parkeringsplatser

Föreningen har 49 parkeringsplatser.

Information

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på

www.timjan3.se

Här finns information för föreningens medlemmar om föreningen, samt kontaktuppgifter till förvaltare.

Medlemsinformation

Skriften Medlemsnyttets syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen, samt vara uppdaterade om det som sker i föreningen. Under 2014 utkom åtta nummer.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum, 1 festlokal, 1 gästlägenhet och 1 externt uthyrd lokal. Det finns 1 tvättstuga.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 33 958 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsmöten och träffar

Styrelsen har under 2014 haft 3 träffar i föreningslokalen för samtliga boende i föreningen. Att utkomma med fler medlemsnytt och bjuda in till dessa träffar har varit en del i att skapa en ökad delaktighet i föreningen och insyn i styrelsens arbete.

I augusti så genomfördes ett möte där styrelsen redogjorde för sitt arbete, efterföljande av Bredbandsbolagets information om den nya bredbandsanslutningen.

I november så bjöd styrelsen in till ett möte inför de kommande trapphusreoveringarna för att berätta om det som skulle hända och om föreningens ekonomiska förutsättningar.

I december så bjöd styrelsen in till adventsfika och loppis i föreningslokalen.

Underhåll och större investeringar under 2014

Trädvård

En arborist kapade grenar och vårdade träden på vår tomt under våren 2014.

Byte av tak

Föreningens tak var i dåligt skick och under 2014 har arbetet med att byta taket pågått. Vi har även lagt in extra isolering med ekologisk lösull. Arbetet stod klart på hösten och en sista besiktning görs under våren 2015.

Projekt att göra lokaler till lägenheter

Styrelsen har fortsatt att undersöka ärendet mer djupgående på uppdrag av stämman 2014. Bl.a. så hölls ett möte enbart för att diskutera det ärendet. Det förslag som styrelsen fått ta ställning till bedömdes innebära en för stor arbetsinsats av styrelsemedlemmar, samt en för stor ekonomisk risk för föreningen.

Styrelsen ansåg dessutom att värdet att ha kvar en övernattningslägenhet och rum för styrelsen är stort.

Styrelsen har fortsatt att undersöka ärendet med att se över förutsättningarna att ev. sälja delar av lokalerna för renovering till lägenheter, till en entreprenör.

Upprustning och försäljning av tidigare hyreslägenheter.

Under sommaren så flyttade två hyresgäster och lämnade lägenheterna åter till föreningen. Vi fick ideell hjälp av en medlem att renovera den egna lägenheten och använde ett företag som renoverade

den andra lägenheten. Dessutom gjorde styrelsen ett arbete med styling inför försäljningarna. Försäljningarna gav ett uppskattat bidrag till kassan

Markfukt

Föreningen har tidigare år gjort arbeten för att förhindra markfukt i lägenheterna i källarplan och bl.a. installerat fläktar i krypprunden. Utifrån mätningarna som gjorts så åtgärdades de problem som fanns kvar i en av lägenheterna.

Trapphusrenovering

Trapphusrenoveringen påbörjades under senhösten 2014 för att färdigställas under våren 2015. Renoveringen innebar utbyte till energisnåla armaturer och portar med portkod till trapphusen. Detta var också rekommenderat utifrån en energiinventering för att sänka föreningens kostnader. Det gjordes också en uppdatering av elen som det fanns ett stort behov av. Renoveringen innebar även målning av trapphusen och utbyte av anslagstavlor i portarna, samt byte av undertaken i källarplan och att cementera igen gamla avlopp i sophusförråden.

Värmesystemet

Värmesystemet är i behov av en uppdatering för att föreningen ska få jämnare värme i husen. Vi har satt in termostater i trapphusen och börjat mäta hur värmen är i olika delar av husen. Utbyte av vissa delar av värmesystemet planeras till 2015.

Viktiga händelser efter 2014

Värmesystemet

Inventering och offertering görs för att uppdatera värmesystemet enligt behov.

Ekonomi

Månadsavgifter och hyror

Avgiften höjdes med 5% 2014. Den planerade höjningen med 3% till 2015 beslutade styrelsen att inte genomföra.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i mars 2014 en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under juni 2014 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 2,4% för hyresrätter vilket slog igenom den 1 juli.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare 2014. Föreningen har avtal med LEJO Lokalvård AB för städning och med Clean Step gällande mattbyten. För snöröjning har föreningen anlitat BergFast AB och sophämtning Big Bag Och SITA. För el och fjärrvärme Fortum. Vi har avtal om kabel-tv med ComHem och bredband via fiber med Bredbandsbolaget från och med 1 december 2014.

Lån till takbyggnation

Den 6 juni tog föreningen ett lån på 5 miljoner med en ränta på 2.65 % för att betala takbyggnationen och att finansiera ev ombyggnation av lokaler.

Omläggning av lån

I december 2014 så lade föreningen om våra största lån på 9 miljoner som hade en räntesats på 3,33%.

6 miljoner lades på 10 år med 2.44% ränta. 3 miljoner lades på 3 månader på 1,24% ränta och betalades av i mars 2015.

Nya omläggningar av lån sker i september: 5 868 719 kr och i oktober: 8 000 000 kr, 2015. Dessa är i nuläget på 3,14% respektive 2,74%ränta.

Försäljningar av lägenheter

Under året har två lägenheter upplåtits av föreningen som bostadsrätt. Försäljningen gav ett tillskott till föreningens kassa på 3 199 660 kronor efter att föreningens

kostnader inkl renoveringar, för försäljningarna räknats bort.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 3 127 067 kr och kostnader på 8 560 883 kr, vilket ger en förlust på 5 433 816 kr.

(Den summa som vi fått in på försäljning av lägenheter hamnar inte som en inkomst i resultatrapporten, men som ett tillskott i föreningens kassa).

Övergång till nya avskrivningsregler

För räkenskapsåret 2014 gäller nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar. Vår förening valde redovisningsmodellen som går under namnet K2. Det är ett förenklingsregelverk där följden blir att vi inte kan aktivera kostnader och göra avskrivningar på dessa utan i stället är tvungna att ta kostnaden på en gång. Till skillnad från tidigare så läggs tex hela renoveringskostnaderna som vi haft för taket, markfukt, trapphus och trädvård under året som minus i resultatrapporten.

Dessutom så räknas avskrivningarna på färre antal år, vilket ger högre kostnader i resultatrapporten.

Att det med dessa nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar genom K2 blir minusresultat i rapporten gör inte att föreningen har sämre ekonomi, det är endast att man redovisar kostnaderna på ett sådant sätt.

De nya redovisningsreglerna påverkar inte de likvida medlen i vår kassa.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 127	3 030	2 971
Resultat efter finansiella poster	-5 438	-6	-527
Soliditet (%)	58,0	62,8	61,8

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-1 764 901
Årets resultat	-5 437 616
Återstår till stämmans förfogande	-7 202 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Reservering till yttre fond enligt underhållsplan	778 431
--	---------

Att i ny räkning överförs	-7 980 948
	-7 202 517

Bokslut

Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 127 067	3 030 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 127 067	3 030 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 820 914	-1 617 471
Övriga externa kostnader	4	-116 777	-164 284
Personalkostnader	5	-62 131	-59 729
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-628 867	-300 469
Summa rörelsekostnader		-7 628 689	-2 141 955
Rörelseresultat		-4 501 622	888 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 549	32 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 543	-927 007
Summa finansiella poster		-935 994	-894 420
Resultat före skatt		-5 437 616	-6 203
Årets resultat		-5 437 616	-6 203

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 705 183	76 329 874
Inventarier, verktyg och installationer	7	18 097	14 674
Summa materiella anläggningstillgångar		75 723 280	76 344 548
Summa anläggningstillgångar		75 723 280	76 344 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 895	5 932
Övriga fordringar		73	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 403	28 417
Summa kortfristiga fordringar		40 371	34 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 229 506	2 982 312
Summa kassa och bank		6 229 506	2 982 312
Summa omsättningstillgångar		6 269 877	3 016 733
SUMMA TILLGÅNGAR		81 993 157	79 361 281

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 407 000	49 435 000
Upplåtelseavgifter	10	4 293 745	2 066 085
Fond för yttre underhåll		78 138	37 638
Summa bundet eget kapital		54 778 883	51 538 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 764 901	-1 718 198
Årets resultat		-5 437 616	-6 203
Summa fritt eget kapital		-7 202 517	-1 724 401
Summa eget kapital		47 576 366	49 814 322
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 585 219	28 800 048
Summa långfristiga skulder		30 585 219	28 800 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 213 000	210 000
Leverantörsskulder		47 820	106 082
Skatteskulder		5 404	3 431
Övriga skulder		0	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	565 348	427 326
Summa kortfristiga skulder		3 831 572	746 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 993 157	79 361 281
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 958 000	32 000 000
		33 958 000	32 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	10-50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 336 907	2 200 114
Hysesintäkter bostäder	617 209	645 151
Hysesintäkter lokaler	13 600	20 400
Hysesintäkter p-platser	141 883	139 567
Övriga förvaltningsintäkter	17 469	24 940
	3 127 067	3 030 172

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	54 003	54 233
Uppvärmning	580 170	608 375
Vatten och avlopp	72 451	82 678
Renhållning	115 879	106 694
Försäkringar	56 098	50 285
Städning och mattbyten *	104 085	45 585
Kabel-TV	16 316	16 320
Bredband	29 763	19 727
Förvaltning	193 084	199 324
Marskötsel	0	3 994
Snöröjning	45 527	52 808
Hantering överlåtelse och panter	8 250	19 450
Myndighetskrav	5 100	47 482
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	13 913	10 312
Kundförluster (fordringar 2012)	0	41 795
Övriga förvaltningskostnader / Extra teknisk förvaltning	14 670	15 038
Fastighetsskatt	76 977	76 550
Jour, avhysning, etc.	2 632	400
Reparationer och löpande underhåll **	147 620	104 343
Planerat underhåll ***	5 284 376	62 078
	6 820 914	1 617 471

* Utfallet 2014 innehåller fakturor för både 2014 och 2013.

** De största posterna i utfallet avser reparation av hyresrätter, värmesystem, tvättutrustning samt skadehantering.

*** Avser kostnaderna för takomläggning samt renovering av trapphus.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvode	25 000	27 500
Konsultarvoden	24 104	8 138
Juridiska kostnader	36 875	101 350
Data, post, telefon, etc.	4 815	6 870
Årsredovisning och stämma	9 968	8 788
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	13 170	7 047
Styrelse- och mötesomkostnader	1 998	1 877
Kontorsmaterial och tillbehör	848	0
Bankkostnader	0	2 714
	116 777	164 284

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 400	44 500
Sociala avgifter	13 931	13 429
Valberedning	3 800	1 800
	62 131	59 729

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark vid årets början	55 412 005	55 412 005
Standardförbättringar vid årets början	21 842 409	21 462 089
Omföring från pågående byggnation	0	380 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 254 414	77 254 414
Ingående avskrivningar	-924 540	-624 577
Årets avskrivningar	-624 691	-299 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 549 231	-924 540
Utgående redovisat värde	75 705 183	76 329 874
Taxeringsvärden byggnader	33 093 000	33 093 000
Taxeringsvärden mark	17 781 000	17 781 000
	50 874 000	50 874 000
Bokfört värde byggnader	56 338 183	56 962 874
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	75 705 183	76 329 874

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 180	0
Inköp (kyl/frys)	7 599	15 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	15 180
Ingående avskrivningar	-506	0
Årets avskrivningar	-4 176	-506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 682	-506
Utgående redovisat värde	18 097	14 674

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald kabel-TV	4 075	4 079
Förutbetald kostnad bredband	6 311	6 311
Förutbetalda försäkringspremier	14 021	13 255
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 030	0
Webbsida	794	0
Kontroll rökluckor	508	0
Uppl överlåtelse och pantsättningsavgifter	2 664	4 772
	34 403	28 417

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 435 000	2 066 085	37 638	-1 718 198	-6 203
Upplåtelse av lägenheter	972 000	2 227 660			
Avsättning till underhållsfond			40 500	-40 500	
Disposition av föregående års resultat:				-6 203	6 203
Årets resultat					-5 437 616
Belopp vid årets utgång	50 407 000	4 293 745	78 138	-1 764 901	-5 437 616

Not 10 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2014-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	2 328 000
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtels	-100 340
	2 227 660

Not 11 Skulder till kreditinstitut

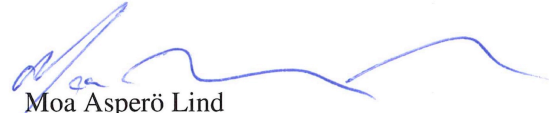
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	2,74	2015-10-12	8 000 000
SBAB	3,14	2016-09-05	5 868 719
SBAB	2,99	2015-09-04	5 929 500
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000
SBAB	2,65	2018-04-18	5 000 000
SBAB*	1,24	2015-03-04	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 213 000
			30 585 219

*Lånet på 3 miljoner kronor kommer att amorteras i mars 2015.

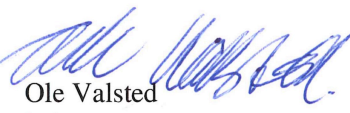
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	53 966	27 421
Förutbetalda hyror och avgifter	232 363	223 485
El	4 470	5 573
Vatten	3 166	2 940
Värme	91 953	75 688
Renhållning	6 147	6 147
Snöröjning	13 500	1 750
Bredband	4 519	0
Städning	69 000	0
Panthering	1 650	0
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 400	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 950	14 000
Upplupen valberedning	3 800	0
Övriga poster	2 464	5 821
	565 348	427 325

Stockholm

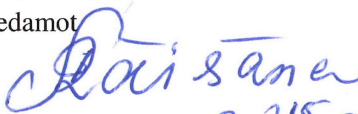

Moa Asperö Lind
ledamot

2015-04-15


Ole Valsted
ledamot

2015-04-16

Elena Räisänen
ledamot


2015-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4-15

Stromson revisionsbyrå


Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Timjan 3
Org.nr. 769617-5368

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timjan 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Timjan 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

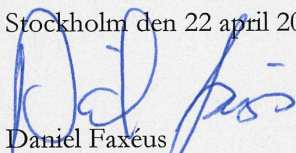
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2015



Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor

