

Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617 - 5368

2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	5
Bokslut	13
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2016.

Kort bakgrund om föreningen

Bostadsrättsföreningen Timjan 3 bildades 2007 och föreningens fastighet förvärvades den 16 december 2009. Fastigheten som är byggd 1963 ägdes dessförinnan av Stockholmshem AB. I bostadsrättsföreningen Timjan 3 ingår Russinvägen 73-89, både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare; totalt är det 61 lägenheter och 3 övriga utrymmen. Övriga utrymmen, som finns i hus 73-75 har använts till möteslokal, övernattningslokal och även en lokal för enklare tillställningar. Dessa tre lokaler kommer att ombildas till lägenheter enligt ett stämmobeslut och planering av det har under 2016 påbörjats. Under dessa sju år har föreningen genomfört stora som små förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddat parkeringarna, trapphusrenovering, taköversyn och förbättrad omgivning har varit några av de större insatser som genomförts under åren.

Glädjande är att många av de som bodde i fastigheten innan ombildningen även har blivit kvar efter övergången till bostadsrättsförening och har kunskap om området vilket bidrar till trygghet och trivsel. Positivt är också att vi har några medlemmar som har bott i fastigheten sedan husen byggdes. På arbetsplatser brukar man säga att vi är varandras arbetsmiljö- i bostadsrättsföreningar är vikten av god grannsämja den bästa miljö för alla.

HÖKARÄNGENS HISTORIA

HÖKARÄNGEN, DÅ OCH NU-

1946 fastställdes stadsplanen för Hökarängen och samma år började de första husen att uppföras. Stadsplanen innebar att man byggde ett förtortssamhälle kring en tunnelbanestation och ett lokalt centrum. Arkitekten David Helldén ritade det första affärscentrum som byggdes utan biltrafik – en gågata omgiven av små butiker som utmynnar i Hökarängstorget.

1950 öppnade tunnelbanan med Hökarängen som slutstation. Omkring Hökarängsplan som var landets första gågata finns bland annat torghandel, café/restaurang, mataffär och järnaffär.

Västra Hökarängen ligger nära Fagersjöskogen och strandpromenaden vid sjön Magelungen från östra Hökarängen är det inte långt till en vacker strandpromenad utmed Drevviken. Det finns gott om gång- och cykelvägar i de gröna parkstråk som skiljer olika bostadsområden åt. Hökarängen är också hemort för den fiktiva skidklubben samurajerna, som i Lasse Åbergs film: Sällskapsresan II - Snowroller störtade utför alperna med ropet ”bästa svängen, Hökarängen”.

Idag betecknas Hökarängen av Stadsmuseet och Stadsbyggnadskontoret som en kulturhistoriskt värdefull miljö vars ursprungliga karaktär i utformning, färgsättning och detaljer skall vårdas och bibehållas.

Föreningen

Lägenheter inom föreningen

Föreningen har 61 lägenheter varav 54 stycken är bostadsrätter och vid årsskiftet återstod sju hyresrätter. När hyreslägenheter av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt. Under föreningens sju år har vi ombildat sex hyreslägenheter till bostadsrätter.

Medlemmar

Antalet medlemmar bostadsrätter var den 31 december 2016 var 77 stycken, att jämföra med föregående år som var 76. Att antalet inte överensstämmer med antalet bostadsrätter beror på att det finns fler medlemmar/ägare till varje lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året sex stycken överlåtit och en hyreslägenhet har upplåtits.

Revisorer

Revisor har varit Stromson Revisionsbyrå.

Styrelsen

Styrelsen för verksamhetsår 2016 har sedan årsstämman (maj 2016) bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

- Britta Rehn, ordförande, mandattid till 2018
- Ann-Katrin Averstedt, vice.ordf och sekreterare, mandattid till 2018
- Ann-Christin Ahlin, kassör, mandattid till 2017
- Benny Andersson, ledamot, mandattid till 2018
- Emma Engelmärk, ledamot, mandattid till 2017

Suppleanter

(väljs på ett år och har mandattid till 2017)

- Inger Nelli
- Gustaf Pettersson Mauroy
- Isak Hellström (Isak Hellström avsåde sig uppdraget oktober 2016).

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2016 bestått av:

Dennis Hankvist och Robert Nasca. Valberedning är utsedd av stämman för ett år i taget, d.v.s. till stämman 2017.

Föreningsfrågor

Som ett led i att utveckla och tydliggöra föreningens uppdrag och ansvar genomfördes extra stämmor med anledning av förändring av de nuvarande stadgarna. Vid den första stämman den 28 januari 2016 bestod röstlängden av 23 närvarande röstberättigade medlemmar samt fyra fullmakter, vilket motsvarade 27 röstberättigade medlemmar. Antalet röstberättigade vid detta tillfälle var ett av de högre som noterats i föreningen. Det andra tillfället ägde rum den 18 februari 2016 och då deltog totalt 14 röstberättigade medlemmar varav fyra genom fullmakter. Vid de båda stämmorna röstade mötet enhälligt för styrelsens förslag av ändring av stadgarna.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, varav åtta via fullmakt. Stämman beslöt att godkännande årsredovisningen och fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.

Till stämman hade fyra motioner inkommit, dessa motioner handlade om:

1: Ändring av föreningens stadgar

- Stämman avslag ändringen

2: Sänkta avgifter med 3 %

- Motionen behandlades ej med anledning att det är styrelsens uppdrag att behandla avgifterna.

3: Eluttag för motorvärmare och elbil på parkeringen

- Styrelsen fick i uppdrag av stämman att utreda frågan

4: Styrelsen vill inte redovisa föreningens ekonomi

- Stämman beslutade att motionen var besvarad enligt styrelsens förslag

Styrelsens arbete och föreningsaktiviteter under året

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2016 haft 14 protokollförda styrelsemöten och efter årsstämman i maj genomfördes dessutom ett konstituerande möte. Med anledning av att styrelsen till större delen varit oförändrad sedan föregående år har det pågående arbetet flutit på utan att behövt ”börja om och inhämta alla uppgifter”. Något som är positivt för hela föreningen. Styrelsen har även utvecklat sina möten med mer systematik och tydligare uppföljningar, där ett årshjul tagits fram för bättre planering. Under året har fler olika projekt förberetts eller påbörjats enligt underhållsplanen, vilket har tagit mycket tid i anspråk under dagtid för möten med entreprenörer. Ett stort tack till er medlemmar som varit behjälpliga med att upplåta er lägenhet så de tester och undersökningar som har behövts för att ta fram underlag för fönster m.m. har kunnat genomföras.

Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, träffar med entreprenörer och ekonomimöten.

Fler i styrelsen har även deltagit på olika kurser – föreläsningar med fokus på utvecklingsområden för vår bostadsrättsförening.

Städdagar – medlemmarnas underhållsdagar

Städdagar har vi haft två även detta år. Dessa städdagar är oerhört värdefulla för föreningen av fler anledningar som till exempel:

- att vi tillsammans tar ansvar för att hålla vår omgivning fin
- att det ökar attraktionskraften över att vilja bo i vår förening
- att vi lär känna varandra och
- att vi spar pengar till föreningen.

Kick off

Vi hade inte vädret med oss denna gång för att genomföra en gemensam kick off för hela föreningen. Vi ställde in den efter att bevakat väderrapporten timme för timme, men med facit i handen så sprack solen fram senare under eftermiddagen- men då var det försent. Bättre tur nästa gång.

Informationsmöte

Den 15 december inbjöds alla boende (medlemmar såväl som hyresgäster) till informationsmöte. Anledningen var att informera om pågående och kommande fastighetsrening där bland annat fönsterbytet och lokalernas ombyggnation till lägenheter redovisades Tidsplan för detta och för beräknade underhåll delgavs. Under mötet serverades fika och informerades även om föreningens hemsida.

Hemsidan

Har utvecklats och har fått ett rikare innehåll och uppdateras kontinuerlig. Här finns även underlag för mäklare att hämta information. Nytt är även att vi har gjort en checklista för de som flyttar härifrån och ett tydligt välkomstbrev till nya medlemmar med den information som kan vara värdefull för att inflyttningen ska fungera till det bästa för alla.

Medlemsinformation

Medlemsnytt – informationsbrev som sedan stämman i maj delgivits medlemmarna vid fem tillfällen och för hela 2016 vid sju tillfällen.

Gästparkeringen

Vi har genomfört förändring av gästparkeringen, det med anledning av att det fanns otydligheter över hur länge en gäst fick parkera på anvisad plats. Genom utvärdering har vi funnit att det nya sättet fungerat bra och kommer att kvarstå.

Månadsavgifter och hyror

Under 2016 genomfördes inte någon avgiftshöjning, för medlemmarna. Däremot har styrelsen beslutat att höja avgifterna med två procent från och med den 1 januari 2017, det för att klara pågående och framtida underhåll, samt följa med i kostnadsutveckling av de tjänster vi inhandlar.

Hyresgästernas avgifter förhandlas enligt tidigare genom av Mejram kommunikation och hyresgästföreningen. Förhandlingen avslutades med 0,3 procents hyreshöjning från och med januari 2016.

Medlemsfrågor

Styrelsen har på sin dagordning en fast punkt som lyfter medlemsfrågor. Frågorna inkommer genom mail, via vår bemannade telefon under vardagskvällar eller den postlåda som finns uppsatt utanför tvättstugan. Frågor som återkommit är bland annat störningsjour, ommålning av balkonger, reoveringar och andrahands uthyrning.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda tre stycken byggnader med 61 lägenheter och tre 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 48 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna har under åren utökats i sin storlek vilket också inneburit att vi har färre sedan föreningen ombildades.

Underhåll och större investeringar under 2016

Inomhusmiljö

Föreningen lät rensa luftkanalerna i samtliga lägenheter och lokaler i ett led att förbättra inomhusmiljön. Den första OVK- besiktningen utfördes efter det att föreningen ombildats till bostadsrätt. Besiktningen ska genomföras med sexårsintervaller och det är viktigt för att det ska råda balans i systemet. Föreningens lägenheter har självdrag som ventilationsform. Resultatet efter besiktningen visade att värdena inte var de bästa, men vi arbetar på att förbättra dessa bland annat genom att:

- fönsterbytet ska ge bättre ventilation och
- lägenheter med felaktiga köksfläktar har fått åtgärda det

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, miljöstuga, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum, en festlokal, en möteslokal och en övernattningslägenhet. Övernattningslägenheten har dock tagits ur bruk då fuktutredningen påvisade dålig inomhusmiljö. Det finns dessutom en 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.

Fönsterbyte

Fönstren har redan vid att föreningen ombildades till bostadsrätter varit högaktuellt att se över. Med anledning av det påbörjades en besiktning av fönstren i fastigheten. Vid besiktningen framkom det att fönstren var i så pass dåligt skick och det bästa var att byta ut dem helt. Dessutom visade det sig att den beklädnad som utförts tidigare av Stockholmshem helt satt igen den tilluft som ska förse lägenheterna med friskluft i självdragsventilationen. Styrelsen beslutade därför under hösten 2016 att påbörja en upphandling och förhoppningsvis påbörjas fönsterbytet under våren/sommaren 2017.

Ventilbyte

För att se över och förbättra föreningens värmesystem utfördes ventilbyte på värmesystemet, det med anledning att systemet inte längre var tillförlitligt. Därpå byttes termostater på lägenheternas radiatorer under sommaren 2016, för att sedan justeras in och balanseras under vintern 2016 och följas upp under 2017. Med dessa åtgärder hoppas vi få bättre inomhusklimat och spara energi.

Fasadbesiktning

Som ett led i underhållsarbetet gjordes en besiktning av fastigheternas fasader. Fasaderna är ett av föreningens områden att renovera och som är aktuellt efter att taken nu har setts över. Arbetet med fasaderna är ett av de prioriterade områdena i föreningens underhållsplan.

Balkongbesiktning

Besiktning av balkonger beställdes under hösten 2016 men på grund av det fuktiga och kalla vädret ställdes det in och kommer att genomföras så snart vädret tillåter under 2017.

Upplåtelse av hyresrätt

I samband med att en av våra hyresgäster avled, ombildades lägenheten till bostadsrätt och gick till försäljning.

Andrahandsuthyrning

Under året har fem medlemmar hyrt ut sin lägenhet med skiftande tidsperioder.

Underhållsrenovering hyresrätter

Vi har efter önskemål underhållsrenoverat en hyresrätt där brister fanns mot ett hyrespåslag.

Omvandling av lokaler

Under året har vi åter påbörjat arbetet med att omvandla våra lokaler till bostadsrätter enligt ett stämmobeslut från 2014.

AdEx anlätades för att hjälpa oss i denna fråga och tillsammans med arkitekt har de lagt fram ett förslag på tre lägenheter. Bygglovshandlingar är inlämnade under slutet av 2016 och vi hoppas kunna starta ombyggnaden under mitten av 2017.

Lekplatsbesiktning

Under sommaren besiktigades vår fina lekplats, med endast enklare anmärkningar som vi gemensamt kunde rätta till under höstens städdag. Målning av lekredskapen kommer att genomföras under våren 2017.

Skyddsrumsbesiktning

Som fastighetsägare har vi skyldighet att se över stort och smått vilket resulterar i många besiktningar. Nya direktiv gör att vi behöver se över hur vi kan förvara den skyddsutrustning som för tillfället finns förvarade i hus med portnummer 73-75.

Slutbesiktning trapphusrenovering

Med anledning av att det återstår uppföljningsarbeten efter slutbesiktningen av el- och målningsarbeten i portarna har en annan entreprenör anlåtats för att slutföra arbetet som den förre entreprenören Meba inte genomförde. Ärendet med den förre entreprenören har gått till kronofogden. Det med anledning att entreprenör Meba ej betalt de fakturor som har uppstått i samband med slutförandet av arbetet.

Förbättrad belysning utomhus

Starkare belysning har satts upp på platser som passerar allmänt och upplevts mörka med mycket gott resultat.

Egenkontroll- Brandsyn

Som fastighetsägare har föreningen fler uppgifter bland annat att mäta vattentemperaturen regelbundet. Styrelsen utför alltid det i samband med styrelsemöten och får därför en god uppföljning av vattentemperaturen.

I vårt uppdrag ingår även att genomföra brandskyddsronderingar, det är vid dessa tillfällen det ses över om det finns

material som skymmer/hindrar nödutgångar eller förvaring av brandfarligt material i våra gemensamma utrymmen.

Portarnas skiffer

Våra portar omges av fint skiffer som visade sig börja spricka. För att förhindra det anlätades entreprenör som åtgärdade det.

Ekonomi

Redovisningsmodell

Föreningen har sedan något år ändrat till att övergå till K3. Det är en redovisningsmodell som passar vår förening bättre då kostnaderna läggs ut på många år framöver och en rättvisare fördelning för oss som bor här nu och framöver. Tidigare modell K2 tog kostnaderna på en gång.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 3 235 414 kronor och kostnader på 3 366 581 kronor, vilket ger en förlust på 131 167 kronor.

Omläggning av lån

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 30,4 miljoner kronor. Ett lån på 5,8 miljoner bands på ett år till 0,85% (tidigare 3,14%).

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB
som ekonomisk och teknisk förvaltare

Ahlsell

Bergfast AB

Vinterrenhållning

Bergs Lås

Låssystem

Bredbandsbolaget

Gruppanslutning & bredband

Cleanstep

Entremattor

ComHem

Kabeltv & m.m.

Entema AB

Service & tvättmaskiner

Eskilstuna Byggtjänst

Stambyte, värmegolv och tätskikt

Fortum Elavtal

Eldistribution

Fortum Värme

Fjärrvärme

HA Recycling

Avfallshantering

If

Försäkring

Lejo Lokalvård AB

Trappstädning m.m

LW Sverige AB

Tak

QH Park

Parkeringsbevakning

Stockholm Vatten

VA

Stokab

Fiberförbindelse

Trafikkontoret Avfall

Hushållssopor

Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 235	3 241	3 127	3 030	2 971
Resultat	-131	2	-5 438	-6	-527
Soliditet (%)	61,9	60,4	58,0	62,8	61,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 407 000	4 293 745	856 569	-7 980 948	1 982
Lägenhetsupplåtelse	960 000	1 900 169			
Disposition av föregående års resultat:				1 982	-1 982
Avsättning till yttre fond			182 067	-182 067	
Inaspråktas från yttre fond			-43 487	43 487	
Årets resultat					-131 167
Belopp vid årets utgång	51 367 000	6 193 914	995 149	-8 117 546	-131 167

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-8 117 546
Årets resultat	-131 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Reservering till yttre fond enligt underhållsplan	-216 857
Inaspråktagande av yttre underhållsfond	205 619
I ny räkning överföres	-8 259 951

Bokslut

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 235 414	3 241 335
		3 235 414	3 241 335
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 402 944	-1 347 930
Reparationer	4	-182 750	-108 976
Planerat underhåll	5	-205 619	-43 487
Fastighetsavgift/skatt	6	-79 080	-78 563
Personalkostnader	7	-57 466	-59 805
Övriga kostnader	8	-50 521	-63 662
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-806 262	-752 706
		-2 784 642	-2 455 129
Rörelseresultat		450 772	786 206
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 281	20 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 220	-805 177
		-581 939	-784 225
Årets resultat		-131 167	1 982

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 104 439	76 028 157
Inventarier	10	8 985	13 541
Pågående byggnation	11	89 460	0
		76 202 884	76 041 698
Summa anläggningstillgångar		76 202 884	76 041 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	0
Övriga fordringar		81	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 842	53 464
		53 923	53 536
<i>Kassa och bank</i>		5 075 222	2 651 928
Summa omsättningstillgångar		5 129 145	2 705 464
SUMMA TILLGÅNGAR		81 332 029	78 747 162

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 367 000	50 407 000
Upplåtelseavgifter		6 193 914	4 293 745
Fond för yttre underhåll		995 149	856 569
		58 556 063	55 557 314
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 117 546	-7 980 947
Årets resultat		-131 167	1 982
		-8 248 713	-7 978 965
Summa eget kapital		50 307 350	47 578 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 143 450	30 365 184
Summa långfristiga skulder		30 143 450	30 365 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		221 729	218 163
Leverantörsskulder		142 253	99 297
Skatteskulder		4 995	4 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	512 252	481 281
Summa kortfristiga skulder		881 229	803 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 332 029	78 747 162

Kassaflödesanalys	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-131 167	1 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		806 262	752 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		675 095	754 688
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-386	-13 165
Förändring av kortfristiga skulder		74 032	-33 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		748 741	708 418
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-967 448	-1 071 124
Lägenhetsupplåtelser		2 860 169	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 892 721	-1 071 124
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-218 168	-3 214 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-218 168	-3 214 872
Årets kassaflöde		2 423 294	-3 577 578
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 651 928	6 229 506
Likvida medel vid årets slut		5 075 222	2 651 928

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 föreningen 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.

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 återstående avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120
Värme, sanitet	35
El	7
Fasad	40
Fönster	15
Yttertak	50
Ventilation	25
Styr och övervakning	10
Övrigt	10-35

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 409 147	2 386 081
Hysesintäkter bostäder	532 988	574 878
Hysesintäkter lokaler	7 200	7 500
Hysesintäkter p-platser	163 060	158 260
Intäkter bredband	94 512	91 872
Övriga förvaltningsintäkter (pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning, etc.)	28 507	22 744
	3 235 414	3 241 335

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
El	39 607	33 453
Uppvärmning	580 999	556 567
Vatten och avlopp	82 273	73 646
Sophämtning och renhållning	79 600	103 314
Försäkringar	66 452	62 397
Städning och mattbyten	65 367	70 023
Kabel-TV	16 308	16 300
Bredband	122 534	122 389
Förvaltning	227 239	196 228
Marskötsel	3 873	2 818
Snöröjning	80 589	68 401
Hantering överlåtelse och panter	16 611	21 972
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 295	3 824
Övriga förvaltningskostnader / Extra teknisk förvaltning	3 784	6 406
Jour, avhysning, skadegörelse	13 414	10 192
	1 402 945	1 347 930

Not 4 Reparationer

	2016	2015
Bostäder	64 778	60 648
Gemensamma utrymmen	53 490	13 741
Huskropp utvändigt	26 698	6 116
Elinstallationer	18 281	2 793
Vatten/avlopp	6 863	3 791
Värme	10 845	4 930
Övriga installationer	1 794	16 957
	182 749	108 976

Not 5 Planerat underhåll

	2016	2015
Energieffektivisering	0	27 699
Garantibesiktning stambyte	7 950	15 788
OVK	197 669	0
	205 619	43 487

Not 6 Fastighetsavgift / skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 000	44 600
Sociala avgifter	13 466	15 205
	57 466	59 805

Not 8 Övriga kostnader

	2016	2015
Revisionsarvode	23 828	23 323
Data, post, telefon, etc.	2 796	8 577
Årsredovisning och stämma	10 504	13 921
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	4 234	7 920
Styrelse- och mötesomkostnader	7 029	7 726
Kontorsomkostnader	2 130	2 195
	50 521	63 662

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 325 538	77 254 414
Inköp *	877 988	1 071 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 203 526	78 325 538
Ingående avskrivningar	-2 297 381	-1 549 231
Årets avskrivningar	-801 706	-748 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 099 087	-2 297 381
Utgående redovisat värde	76 104 439	76 028 157

Taxeringsvärden byggnader	35 174 000	33 093 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	17 781 000
	54 974 000	50 874 000
Bokfört värde byggnader	56 737 439	56 661 157
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	76 104 439	76 028 157

* Årets inköp avser byte armaturer i trapphus samt byte värmeventiler.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 779	22 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	22 779
Ingående avskrivningar	-9 238	-4 682
Årets avskrivningar	-4 556	-4 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 794	-9 238
Utgående redovisat värde	8 985	13 541

Not 11 Pågående byggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnation nya lägenheter	34 265	0
Fönsterbyte	55 195	0
	89 460	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	4 158	4 077
Bredband	22 212	22 481
Försäkring	16 471	16 125
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 030	6 030
Websida	977	977
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	1 994	3 774
	51 842	53 464

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,44	2019-09-18	8 000 000	8 000 000
SBAB	0,85	2017-09-05	5 785 679	5 828 847
SBAB	0,98	2017-09-18	5 579 500	5 754 500
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	2,65	2018-04-18	5 000 000	5 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-221 729	-218 163
			30 143 450	30 365 184

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	33 958 000	33 958 000
	33 958 000	33 958 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

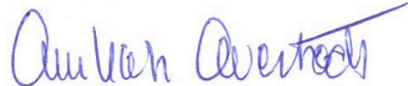
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	8 778	9 399
Förutbetalda hyror och avgifter	247 636	245 268
El	4 587	3 985
Värme	84 529	76 808
Renhållning	3 851	3 813
Snöröjning	20 625	10 313
Städning	48 875	14 375
Panthering	1 384	6 119
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 980	13 980
Reparationer	7 318	8 161
Projektkostnader	6 188	23 052
Övriga poster	0	1 508
	512 251	481 281

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

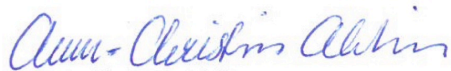
Stockholm 2017-03-19



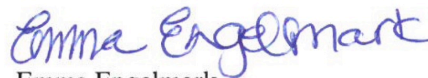
Britta Rehn
Ordförande



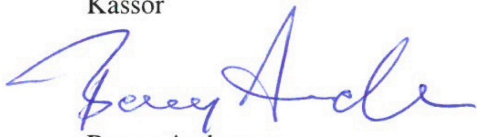
Ann-Katrin Averstedt
Vice-ordförande och sekreterare



Ann-Christin Ahlin
Kassör



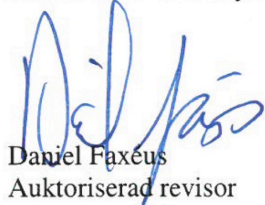
Emma Engelmark
ledamot



Benny Andersson
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/3-17

Stromson revisionsbyrå



Daniel Faxéus
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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Strömsson

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 2016 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.

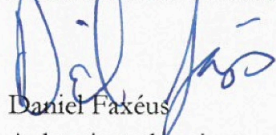
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömsson

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 20 mars 2017



Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor

Strömsson

