

Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

2015-01-01 - 2015-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Bokslut	11
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Noter	16
Revisionsberättelse	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2015 till och med den 31 december 2015.

Kort bakgrund om föreningen

Den 16 december 2009 ombildades fastigheten till Bostadsrättsföreningen Timjan 3. Fastigheten som är byggd 1963 ägdes dessförinnan av Stockholmskem. I Brf. 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 är möteslokal, övernattningslokal och även en lokal för enklare tillställningar. Under dessa sex år har föreningen genomfört stora som små förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddat parkeringarna, trapphusreovering och förbättrad omgivning har varit några av de större insatser som genomförts under åren.

Glädjande är att många av de som bodde under Stockholmskems tid även har blivit kvar efter ombildningen och har kunskap om området vilket bidrar till trygghet och trivsel.

Medlemsfrågor

Lägenheter inom föreningen

Vi har 61 lägenheter varav 53 är bostadsrätter och vid årsskiftet återstod 8 hyresrätter. När hyreslägenheter av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt. Under de sex åren har vi ombildat 4 hyreslägenheter till bostadsrätter.

Medlemmar

Antalet medlemmar bostadsrätter var den 31 december 2015 76 stycken. Att antalet inte överensstämmer med antalet bostadsrätter beror på att det finns fler medlemmar/ägare till varje lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året sju stycken överlåtits.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit, Stromson Revisionsbyrå.

Styrelsen

Styrelsen för verksamhetsår 15/16 har sedan föreningsstämman bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Britta Rehn, ordförande

Ann-Katrin Averstedt, vice ordf och sekreterare

Ann-Christin Ahlin, kassör

Isak Hellström

Ole Valsted (avgick fr.o.m. juli 2015)

Suppleanter

Benny Andersson

Inger Nellie

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2015 bestått av: Dennis Hanqvist, Anna Olsson, Moa Asperö-Lind och Rolf Vestberg.

Styrelsen har efter att Ole Valsted avslutat sitt uppdrag, adjungerat Ken Sparr som kontinuerligt genomfört brandöversyn i fastigheterna och rapporterat till styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2015. I stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav en medlem röstade genom fullmakt. Med antal personer som delar lägenhet så var summan 29 röster. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad maka, make eller sambo närvarande.

Stämman beslutade efter att ha röstat att tre personer från styrelsen 14/15 inte beviljats ansvarsfrihet, att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.

Styrelsen hade vid stämman 2014 tagit fram ett förslag till ändring i stadgarna med följande lydelse:

Styrelsen får bevilja anstånd med medlems- eller hyresavgifter max 2 ggr per år och med max 1 månad per tillfälle, per lägenhet. Styrelsen ansvar för loggning av beviljade uppskov för att säkerställa att regeln följs.

Vid stämman 2014 röstade stämman för denna ändring och vid stämman 2015 beslutades för andra gången att stadgeändringen ska tillföras till föreningens stadgar.

Städdagar

Städdagar har vi haft två även detta år. Dessa städdagar är oerhört värdefulla för föreningen, dels hjälps vi åt att hålla vår omgivning fin, vi lär känna varandra och sist men inte minst vi sparar pengar till föreningen. Vid höstens städdag fokuserade vi bland annat på att se till att allt material som förvaras i källargångar som brandfarligt material slängdes och städades undan.

Styrelsens arbete

Styrelsen har sedan stämman maj 2015 haft ett konstituerat möte och fram till december 2015 haft sju protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer och ekonomimöten.

Styrelsen har på sin dagordning en fast punkt som lyfter medlemsfrågor, frågorna inkommer från medlemmarna genom mail eller den postlåda som finns uppsatt utanför tvättstugan. Frågor som återkommit är bland annat störningsjour, ommålning av balkonger, renoveringar och andrahands uthyrning.

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

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.

Information

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på www.bostadsratterna.se
Hemsidan har sedan juni 2015 varit en av föreningens utvecklingsområde då den ansvarige flyttade från föreningen. Hemsidan är sedan april 2016 åter i bruk och kommer att uppdateras varefter. På hemsidan finns information för föreningsmedlemmar om vad som gäller när du bor i bostadsrätt.

Parkeringsplatser

Föreningen har 48 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna har under åren utökats i sin storlek vilket också inneburit att vi har färre sedan föreningen ombildades.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, miljöstuga, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum, en festlokal, en möteslokal och en övernattningslägenhet. 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.

Medlemsinformation

Skriften Medlemsnyttets syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Från och med stämman 2015 har fyra nummer utkommit, varav två har informerat om styrelsens konstitution och stämmoprotokoll från stämman 6 maj 2015.

Medlemmarna har fått förutom det medlemsbrevet fått mycket information som rört, stämmoprotokoll från stämman 2014/2015, ventilrensning, OVK, extra stämma inför stadgeändringar och gästparkeringen. Förutom utdelad information, har information satts upp i portarna, det är information som berört såväl medlem som hyresgäst.

Underhåll och större investeringar under 2015

Tak

Under 2014 genomfördes ett tak byte med anledning av att taket var i dåligt skick.

Under 2015 genomfördes en besiktning av tak och stuprännor vilket ingår i takgarantin.

Trapphusreovering

Den reovering av trapphus, med ny armatur, målning och nya portar med kodlås som påbörjades i slutet av 2014 är ännu inte slutförd. Armaturen som installerades visade sig inte överensstämma med det som efterfrågats och antalet ljuskällor var reducerade vilket bland annat inneburit sämre belysning. Slutbesiktning hade inte genomförts och oberoende besiktningsman anlätades. Det som kvarstår är att rätt armatur kommer på plats samt att fler ljuskällor upprättas. Det utlovade arbetet med att måla och cementera det avlopp som finns i de s.k. soprummen har inte genomförts. Det innebar bland annat att den hyreshöjning som styrelsen aviserat inte kunde genomföras i den utsträckning som var sagt.

Arbete med att fullfölja den påbörjade trapphusreoveringen har tagit mycket tid i anspråk för styrelsen.

Garantitid för stambytet

Under slutet av året tog vi in Eskilstuna Bygg eftersom vi ännu omfattades av den femåriga garantin för att fler av de boende framfört synpunkter om toaletternas spolanordning inte fungerade fullt ut. Garantitiden sträcker sig till och med i mitten av april 2016.

Ventilationsunderhåll

Under hösten 2015 påbörjades upphandlingen för att anlita entreprenörer för att genomföra rensning av luftkanaler och OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Styrelsen valde två olika entreprenörer för de olika uppdragen, Peter Sotare och Optimal Consult Sweden AB.

Fuktutredning

I föreningens gemensamhetslokaler inklusive övernattningslägenheten har en fuktutredning genomförts av OCAB. Det med anledning av att det finns stämmobeslut om att lokalerna ska byggas om till bostadsrätter. Utredningen visade att det måste genomföras åtgärder för att använda lokalerna i större utsträckning. Styrelsen fattad i samband med det beslutet om att inte hyra ut övernattningslägenheten dock kan övriga lokaler uthyras, tills vidare.

Portarnas skiffer

Våra portar omges av fint skiffer som visar sig börja spricka. För att förhindra det har styrelsen anlitat entreprenör som kommer att åtgärda det under våren 2016 då risk för frost inte är överhängande.

Viktiga händelser efter 2015

Ventilationsunderhåll

Föreningen har ett uppdrag att var sjätte år se över OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för att säkra lägenheternas ventilation. I samband med att vi ombildade genomfördes en teknisk statusbesiktning och där framkommer det att vår OVK gäller till och med 2016.

Vår fastighet har självdragsventilation som förser lägenheterna med frisk luft, mer vanligt för bostäder som är byggda senare än våra, är mekanisk ventilation. I takt med att vi ändrar i våra lägenheter, byter till säkerhetsdörr och gör lägenheterna mer isolerade kan det påverka vår ventilation inomhus. Föreningen har inte under sina år genomfört någon riktig rensning av luftkanalerna vilket vi nu gjorde och det har varit behövligt ur fler aspekter. Vi kommer att fortsätta att se över ventilationen i samband med andra underhåll, för att finna en balans och uppnå det som krävs för god luftförsörjning inomhus. Sist men inte minst får vi inte glömma bort att vår fastighet är byggd 1963 och någon ny Rolls Roys kan det inte bli. Resultatet av OVK kommer att ligga som grund i föreningens kommande underhållsplan för byte av fönster mm. Under våren 2016 kommer även värmeinjustering ske för att förbättra vår inomhusmiljö och det är QSEC (Quality system Energy Control) som har fått uppdraget.

Stadgeändringar

I början av året 2016 genomfördes två extra stämmor med anledning av föreningens behov av stadgeändringar. Som underlag för Brf Timjan 3 använde sig styrelsen av de mönsterstadgar som finns framtagna. Styrelsen tog fram ett förslag som var anpassat efter föreningens behov och av tidigare beslutade stadgar för föreningen. De båda stämmorna beslutade enhälligt för styrelsens förslag och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 11 mars 2016. De nya stadgarna har i sin helhet delats ut till alla medlemmar under april 2016 och återfinns nu även på föreningens hemsida.

Gästparkeringen

Alla boende i föreningen informerades om att nya regler för gästparkering kommer att gälla från och med 1 mars 2016. De nya reglerna kommer att utvärderas under hösten 2016.

Påbörjat arbetet med att ombilda lokaler till bostadsrätter

Efter att fuktutredningen genomförts anlidade vi AdEx för att få vidare konsultation om att bygga om lokalerna till bostadsrätter. AdEx kommer att hjälpa oss i detta arbete och vidare information kommer att delges alla.

Ekonomi

Månadsavgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2015. För hyresrätterna gjorde styrelsen en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Förhandlingen slutade med att höjningen för 2015 blir i samma nivå som i ramavtalet mellan Hyresgästföreningen och Fastighets-ägarföreningen Stockholm, 1,2 %.

Omläggning av lån

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 30,5 miljoner.
I mars 2015 amorterade föreningen ett lån på 3 miljoner kronor.
Två lån lades om under året. Lånet på 8 miljoner bands på 4 år till 1,44 % (tidigare 2,74 %). Det andra lånet bands på 2 år till 0,98 % (tidigare 2,99 %).

Förvaltning

- Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2015.
- Föreningen har avtal med LEJO Lokalvård AB för städning och med Clean Step gällande mattbyten.

- För snöröjning har föreningen anlitat BergFast AB.
- Stromson Revisionsbyrå har föreningen anlitat som revisor.
- Sophämtning och hantering av återvinnings avfall: Hans Andersson Recycling
- Fortum
- Avtal med ComHem och bredband via fiber med Bredbandsbolaget

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 3 241 335 kronor och kostnader på 3 239 353 kronor, vilket gör att föreningen får ett positivt resultat på 1 982 kronor.

Redovisningsmodell

Styrelsen har utifrån underhållsplanen där behov av fasad, fönster och balkonger behöver renoveras och det innebär stora kostnader för föreningen övergått till K3. 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 241	3 127	3 030	2 971
Resultat efter finansiella poster	2	-5 438	-6	-527
Soliditet (%)	60,4	58,0	62,8	61,8

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat -7 980 947
Årets resultat 1 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
Reservering till yttre fond enligt underhållsplan 182 067
Ianspråktagande av yttre underhållsfond -43 487
I ny räkning överföres -8 117 545
-7978 965

Bokslut

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 241 335	3 127 068
		3 241 335	3 127 068
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 347 930	-1 311 941
Reparationer	4	-108 976	-147 620
Planerat underhåll	5	-43 487	-5 284 376
Fastighetsavgift/skatt	6	-78 563	-76 977
Personalkostnader	7	-59 805	-62 131
Övriga kostnader	8	-63 662	-116 777
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 706	-628 867
		-2 455 129	-7 628 689
Rörelseresultat		786 206	-4 501 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 952	57 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 177	-993 543
		-784 225	-935 994
Årets resultat		1 982	-5 437 616

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 028 157	75 705 183
Inventarier	10	13 541	18 097
		76 041 698	75 723 280
Summa anläggningstillgångar		76 041 698	75 723 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 895
Övriga fordringar		72	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 464	34 403
		53 536	40 371
<i>Kassa och bank</i>		2 651 928	6 229 506
Summa omsättningstillgångar		2 705 464	6 269 877
SUMMA TILLGÅNGAR		78 747 162	81 993 157

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 407 000	50 407 000
Upplåtelseavgifter		4 293 745	4 293 745
Fond för yttre underhåll		856 569	78 138
		55 557 314	54 778 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 980 947	-1 764 901
Årets resultat		1 982	-5 437 616
		-7 978 965	-7 202 517
Summa eget kapital		47 578 349	47 576 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 365 184	30 585 219
Summa långfristiga skulder		30 365 184	30 585 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		218 163	3 213 000
Leverantörsskulder		99 297	47 820
Skatteskulder		4 888	5 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	481 281	565 348
Summa kortfristiga skulder		803 629	3 831 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 747 162	81 993 157
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 958 000	33 958 000
		33 958 000	33 958 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 982	-5 437 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		752 706	628 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		754 688	-4 808 749
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 165	-5 950
Förändring av kortfristiga skulder		-33 105	81 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		708 418	-4 733 038
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 071 124	-7 599
Lägenhetsupplåtelser		0	3 199 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 071 124	3 192 061
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 000 000
Amortering av lån		-3 214 872	-211 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 214 872	4 788 171
Årets kassaflöde		-3 577 578	3 247 194
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 229 506	2 982 312
Likvida medel vid årets slut		2 651 928	6 229 506

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga poster i ingångsbalansräkningen har räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 (äktä 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

	2015	2014
Årsavgifter	2 386 081	2 336 907
Hysesintäkter bostäder	574 878	617 209
Hysesintäkter lokaler	7 500	13 600
Hysesintäkter p-platser	158 260	141 883
Intäkter bredband	91 872	0
Övriga förvaltningsintäkter	22 744	17 469
	3 241 335	3 127 068

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
El	33 453	54 003
Uppvärmning	556 567	580 170
Vatten och avlopp	73 646	72 451
Sophämtning och renhållning	103 314	115 879
Försäkringar	62 397	56 098
Städning och mattbyten *	70 023	104 085
Kabel-TV	16 300	16 316
Bredband	122 389	29 763
Förvaltning	196 228	193 084
Markskötsel	2 818	0
Snöröjning	68 401	45 527
Hantering överlåtelse och panter	21 972	8 250
Myndighetskrav	0	5 100
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	3 824	13 913
Övriga förvaltningskostnader / Extra teknisk förvaltning	6 406	14 670
Jour, avhysning, etc.	10 192	2 632
	1 347 930	1 311 941

* Utfallet 2014 innehåller fakturor för både 2014 och 2013.

Not 4 Reparationer

	2015	2014
Bostäder	60 648	62 307
Gemensamma utrymmen	13 741	22 283
Huskropp utvändigt	6 116	6 813
Elinstallationer	2 793	12 511
Vatten/avlopp	3 791	8 694
Värme	4 930	28 382
Övriga installationer	16 957	6 630
	108 976	147 620

Not 5 Planerat underhåll

	2015	2014
Tak	0	4 438 701
Markfukt	0	506 181
Trädvård	0	64 126
Renovering trapphus	0	275 368
Energieffektivisering	27 699	0
Garantibesiktning stambyte	15 788	0
	43 487	5 284 376

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 243 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 600	44 400
Sociala avgifter	15 205	13 931
Valberedning	0	3 800
	59 805	62 131

Not 8 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	23 323	25 000
Konsultarvoden	0	24 104
Juridiska kostnader	0	36 875
Data, post, telefon, etc.	8 577	4 815
Årsredovisning och stämma	13 921	9 968
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	7 920	13 170
Styrelse- och mötesomkostnader	7 726	1 998
Kontorsmaterial och tillbehör	2 195	848
	63 662	116 778

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark vid årets början	77 254 414	77 254 414
Årets inköp*	1 071 124	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 325 538	77 254 414
Ingående avskrivningar	-1 549 231	-924 540
Årets avskrivningar	-748 150	-624 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 297 381	-1 549 231
Utgående redovisat värde	76 028 157	75 705 183
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	56 661 157	56 338 183
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	76 028 157	75 705 183

* Årets inköp avser trapphusrenovering.

Not 10 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 779	15 180
Inköp (kyl/frys)	0	7 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	22 779
Ingående avskrivningar	-4 682	-506
Årets avskrivningar	-4 556	-4 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 238	-4 682
Utgående redovisat värde	13 541	18 097

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald kabel-TV	4 077	4 075
Förutbetald kostnad bredband	22 481	6 311
Förutbetalda försäkringspremier	16 125	14 021
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 030	6 030
Webbsida	977	794
Kontroll rökluckor	0	508
Uppl överlåtelse och pantsättningsavgifter	3 774	2 664
	53 464	34 403

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 407 000	4 293 745	78 138	-1 764 901	-5 437 616
Avsättning till underhållsfond			778 431	-778 431	
Disposition av föregående års resultat:				-5 437 616	5 437 616
Årets resultat					1 982
Belopp vid årets utgång	50 407 000	4 293 745	856 569	-7 980 948	1 982

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,44	2019-09-18	8 000 000
SBAB	3,14	2016-09-05	5 828 847
SBAB	0,98	2017-09-18	5 754 500
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000
SBAB	2,65	2018-04-18	5 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-218 163
			30 365 184

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	9 399	53 966
Förutbetalda hyror och avgifter	245 268	232 363
El	3 985	4 470
Vatten	0	3 166
Värme	76 808	91 953
Renhållning	3 813	6 147
Snöröjning	10 313	13 500
Bredband	0	4 519
Städning	14 375	69 000
Panthering	6 119	1 650
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 500	44 400
Uppl soc avg	13 980	13 950
Uppl valberedning	0	3 800
Upplupna reparationer	8 161	0
Upplupna projektkostnader	23 052	0
Övriga poster	1 508	2 464
	481 281	565 348

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

Stockholm 1/5-2016.



Britta Rehn
ordförande



Ann-Katrin Averstedt
vice-ordförande



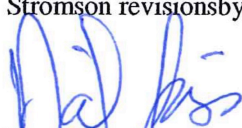
Ann-Christin Ahlin
ledamot



Isak Hellström
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5-2016.

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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 2015.

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.

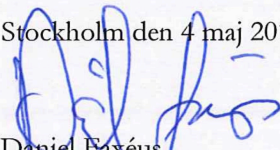
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4 maj 2016



Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor

