

# Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta  
769617-5368

2013-01-01 - 2013-12-31



# Innehållsförteckning

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
<b>Bokslut</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>8</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>	<b>10</b>
<b>Noter</b>	<b>12</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>18</b>

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2013 till och med den 31 december 2013.

## Medlemsfrågor

### Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2013 74 stycken.

### Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året 7 stycken överlåtit.

Föreningen har under året upplåtit 1 lägenhet till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 10 hyresrätter.

### Revisorer

Ordinarie revisor har varit, KPMG med huvudansvarig revisor Patrik Israelsson.

### Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2013 bestått av Mathilda Vinkka Haarla och Birgitta Sehlan Widing.

### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

#### *Ordinarie ledamöter*

Rolf Pettersson, ordförande

Elena Räisänen

Tommy Hedlund, tom 2013-03-01

Mathilda Vinkka Haarla, tom 2013-05-23

Ole Valstedt, from 2013-05-23

Ken Sparr, from 2013-05-21

Jerry Vidén, from 2013-05-23

#### *Suppleanter*

Annika Vidén

Tomas Jonsson

Britta Rehn, from 2013-05-23

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013. I stämman deltog 23

röstberättigade medlemmar, varav två 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 2012 års förvaltning.

En motion behandlades gällande gruppanslutning för datatrafik via fiber till samtliga i föreningen. Styrelsen fick i uppdrag att utreda frågan närmare och återkomma med förslag som föreningen kan ta ställning till.

Styrelsen redogjorde även för de tvistemål som handlagts av styrelsen under 2012.

## Städdagar

Städdagar har vi haft två även detta år. Vi har förutom de vanliga trädgårdsgöromålen breddat parkeringsplatserna på den stora parkeringen och påbörjat arbetet med en moped/mc-parkering, där pisk-ställningen stod. Platsen är tänkt att vara parkering på sommaren och snöuppläggningsplats på vintern.

## Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft elva 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 <http://mathildav.wix.com/timjan3#!>. Här finns information för föreningens medlemmar om vad som finns i föreningen och vilka regler som gäller när du bor i bostadsrätt.



### 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 32 000 000 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. Under 2013 utkom två nummer.

## Underhåll och större investeringar under 2013

### Upprustning och försäljning av hyreslägenhet

Under våren flyttade en hyresgäst och lämnade lägenheten åter till föreningen. Styrelsen, med en del hjälp, målade och fräschade upp den inför försäljningen som gav oss ett välkommet bidrag till kassan.

### Besiktning av tak

Föreningens tak är i dåligt skick och på något ställe har detta lett till vattenskador som är kostsamma för föreningen och besvärande för den som bor under en läcka. Styrelsen beslutade därför under hösten 2013 att påbörja en upphandling av omläggning av taken. Takbytet kommer förhoppningsvis att ske under sommaren 2014.

### Parkeringsplatser

I samband med en av städdagarna breddades parkeringsplatserna på den stora parkeringen. Arbetet med att göra

iordning moped/mc-parkering där piskställningen tidigare stått har påbörjats.

### Trädfällning

Vår omgivning har, med hjälp av de arborister vi anlitat, blivit lite mer luftig. Under hösten har de tagit bort en del träd och klippt ur andra runt om våra hus. Så nu har vi i föreningen ljusare utsikter!

### 2-årsbesiktning stambyte

Vi har vi haft 2års-besiktning av stambytet och Eskilstuna Bygg har åtgärdat de fel som kvarstod. Nu är garantitiden slut och vi står själva för ev. felanmälningar.

### Fastighetsägarens egenkontroll

I november hade vi ett besök av Stockholms Stad som granskade föreningens egenkontroll. Kontrollen gick bra och föreningen fick gott betyg!

## Viktiga händelser efter 2013

### Höjning av temperaturen i lägenheterna

I början av året höjdes temperaturen i lägenheterna med en grad för att ge ökad komfort. Vi räknar med ett detta kommer att ge en ökad förbrukning med cirka 5 %.

## Ekonomi

### Månadsavgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2013. För hyresrätterna gjorde styrelsen i mars 2013 en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under juni 2013 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 3,7 % för hyresrätter vilket slog igenom den 1 juli.

### Förvaltning

Bytet av förvaltare, till AdEx, har gått relativt smidigt. Just i övergången, när Riksbyggen skulle lämna över, blev det en del små administrativa missar som drabbade några av er men vid årets slut tror jag att vi alla var nöjda med vår nya förvaltare.

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2013. Föreningen har avtal med LEJO Lokalvård AB för städning och med Clean Step gällande mattbyten. För snöröjning har föreningen anlitat BergFast AB.

### Försäljningar av lägenheter

Under året har en lägenhet upplåtits av föreningen som bostadsrätt. Försäljningen gav ett tillskott till föreningens kassa på 1 331 412 kronor efter att föreningens kostnader för försäljningarna räknats bort.

### Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 3 miljoner kronor och kostnader på 3 miljoner, vilket ger en förlust på 6 203 kronor.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-1 718 198 kr
Årets resultat	- 6 203 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-40 500 kr
Återstår till stämmans förfogande	-1 764 901 kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
Att i ny räkning överförs	-1 764 901 kr

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	3 005 232	2 961 184
Övriga förvaltningsintäkter		24 940	10 247
		<b>3 030 172</b>	<b>2 971 431</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-104 343	-177 124
Planerat underhåll	3	-62 078	-122 474
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-76 550	-89 525
Driftskostnader	4	-1 441 706	-1 636 495
Övriga kostnader	5	-97 080	-65 050
Styrelsearbete och valberedning	6	-59 729	-58 613
Avskrivningar	7	-300 469	-281 972
		<b>-2 141 955</b>	<b>-2 431 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>888 217</b>	<b>540 178</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 587	17 928
Räntekostnader		-927 007	-1 085 508
		<b>-894 420</b>	<b>-1 067 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 203</b>	<b>-527 402</b>

*che*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	76 329 874	76 249 517
Pågående byggnation	9	0	380 320
Inventarier	10	14 674	0
		<b>76 344 548</b>	<b>76 629 837</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 344 548</b>	<b>76 629 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 932	6 214
Kundfordringar		0	41 795
Skattefordringar		0	7 398
Övriga fordringar		72	-39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 417	15 389
		<b>34 421</b>	<b>70 757</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 982 312	1 768 638
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 016 733</b>	<b>1 839 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 361 281</b>	<b>78 469 232</b>

*Abe*

*ER*  



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 435 000	48 462 000
Upplåtelseavgifter	13	2 066 085	1 707 673
Underhållsfond		37 638	98 576
		<b>51 538 723</b>	<b>50 268 249</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 718 198	-1 251 734
Årets resultat		-6 203	-527 402
		<b>-1 724 401</b>	<b>-1 779 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 814 322</b>	<b>48 489 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	28 800 048	29 010 056
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		210 000	209 008
Leverantörsskulder		106 082	101 457
Skatteskulder		3 431	9 026
Övriga kortfristiga skulder		72	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	427 326	650 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>746 911</b>	<b>970 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 361 281</b>	<b>78 469 232</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 000 000	32 000 000
		<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*He*

*ER*  *mm*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### *Pågående byggnation*

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad utnyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 0,1

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tidigare år har inte markvärdet varit separerat från byggnadernas värde. Detta är åtgärdat i år genom att mark har separerats som egen bokföringspost värderad till taxeringsvärdet för mark.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av på 10-35 år.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning så länge

kapitalinkomsterna är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid årets slut till 0 kr.

**"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av"**

1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för bostäderna samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

**Underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen..

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Belopp i kronor om inget annat anges.



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	2 200 114	2 154 539
Hysesintäkter bostäder	645 151	695 855
Hysesintäkter lokaler	20 400	5 100
Hysesintäkter garage	139 567	105 690
	<b>3 005 232</b>	<b>2 961 184</b>

### Not 2 Reparationer

	2013	2012
Bostäder	37 744	-17 025
Lokaler	0	22 082
Tvättstugor	3 875	34 877
Rep gemens utr	0	21 716
Installationer	0	20 302
Rep VA	8 732	2 436
Rep värmesystem	2 078	30 028
Elinstallationer	7 152	23 982
Nycklar och låssystem	4 011	8 173
Huskropp, entréer och portar	39 775	29 841
Gårdar, grönanläggningar och markytor	976	712
	<b>104 343</b>	<b>177 124</b>

### Not 3 Planerat underhåll

	2013	2012
UH-administration	0	12 631
Låssystem	0	75 918
Huskroppar	0	33 975
Markavfuktning	46 000	0
Tak	16 078	0
Övrigt	0	-50
	<b>62 078</b>	<b>122 474</b>

*Obe*

*ERD / m*

#### Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
El	54 233	59 394
Uppvärmning	608 375	732 380
Vatten och avlopp	82 678	58 581
Renhållning	106 694	116 693
Försäkringar	50 285	43 522
KabelTV	16 320	16 256
IT-kostnader	19 727	32 349
Förvaltning	199 324	304 844
Markskötsel	3 994	0
Snöröjning	52 808	85 900
Juridiska kostnader	101 350	86 650
Städning	45 585	33 578
Revisionsarvoden	27 500	35 625
Övriga förvaltningskostnader/Extra teknisk förvaltning	15 038	4 853
OVK	0	-2 082
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 312	27 952
Myndighetskrav	47 482	0
	<b>1 441 705</b>	<b>1 636 495</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2013	2012
Kreditupplysning	0	963
Kontorsmaterial	0	3 124
Post och telefon	6 870	200
Föreningsavgifter	0	1 390
Köpta tjänster	0	35 950
Konsultarvoden	8 138	22 025
Hantering överlåtelse o pant	19 450	0
Bankkostnader	2 716	148
Övriga externa kostnader	1 300	1 250
Övriga föreningskostnader (stämma, föreningsverksamhet, etc.)	16 811	0
Kundförluster (fordringar 2012)	41 795	0
	<b>97 080</b>	<b>65 050</b>

**Not 6 Styrelsearbete och valberedning**

	2013	2012
Styrelsearvode	44 500	44 600
Sociala avgifter	13 429	14 013
Valberedning	1 800	0
	<b>59 729</b>	<b>58 613</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	2013	2012
Avskrivning byggnader	55 412	55 412
Avskrivning standardförbättringar	244 551	226 560
Avskrivningar inventarier	506	0
	<b>300 469</b>	<b>281 972</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark vid årets början	55 412 005	55 412 005
Mäklararvoden vid årets början	93 000	48 000
Standardförbättringar vid årets början	21 369 089	21 369 089
Årets anskaffningar mäklararvode	0	45 000
Omföring från pågående byggnation	380 320	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 254 414</b>	<b>76 874 094</b>
Ingående avskrivningar	-624 577	-342 605
Årets avskrivningar	-299 963	-281 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-924 540</b>	<b>-624 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 329 874</b>	<b>76 249 517</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 093 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	17 781 000	15 566 000
Bokfört värde byggnader	56 962 874	76 249 517
Bokfört värde mark	19 367 000	0
	<b>76 329 874</b>	<b>76 249 517</b>

**Not 9 Pågående byggnation**

	2013-12-31	2012-12-31
Installation av fjärrvärmecentral	0	380 320
	<b>0</b>	<b>380 320</b>

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp (kyl/frys)	15 180	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 180</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-506	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-506</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 674</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kabel-TV	4 079	4 078
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 311	794
Förutbetalda försäkringspremier	13 255	10 517
Uppl överlåtelse och pantsättningsavgifter	4 772	0
	<b>28 417</b>	<b>15 389</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	48 462 000	1 707 673	98 576	-1 251 734	-527 402
Upplåtelse av lägenheter	973 000	358 412			
Ianspråkst ur underhållsfond			-122 474	122 474	
Avsättning till underhållsfond			61 536	-61 536	
Disposition av föregåendeårs resultat:				-527 402	527 402
Årets resultat					-6 203
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 435 000</b>	<b>2 066 085</b>	<b>37 638</b>	<b>-1 718 198</b>	<b>-6 203</b>

**Not 13 Årets inbetalda upplåtelseavgifter**

	2013-12-31	2012-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	727 000	
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-368 588	
	<b>358 412</b>	

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	3,24	2015-10-12	8 000 000
SBAB	3,14	2016-09-05	5 905 548
SBAB	2,99	2015-09-04	6 104 500
SBAB	3,33	2014-12-04	9 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-210 000
			<b>28 800 048</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	27 421	32 475
Reparation och underhåll	0	12 077
El	5 573	6 190
Vatten	2 940	2 965
Värme	75 688	102 405
Renhållning	6 147	6 143
Administration	0	3 100
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 500	58 613
Förutbetalda hyror och avgifter	223 485	169 487
Övriga poster	5 821	45 294
Snöröjning	1 750	0
Uppl soc avg	14 000	0
	<b>427 325</b>	<b>458 749</b>

*che*

*ert m*




Stockholm 21/5-2017

  
Rolf Pettersson

  
Elena Räisänen



Ole Valsted

  
Jerry Vidén

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

