



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMJAN 3

Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617 – 5368

20190101 - 20191231



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Kort bakgrund om föreningen.....	3
Fakta om föreningen verksamhetsåret 2019	3
Styrelsens arbete och aktiviteter i föreningen under 2019	4
Föreningens fastighetsinnehav.....	7
Förvaltning och entreprenörer under 2019	8
Ekonomi.....	7
Flerårsöversikt.....	9
Förslag till resultatdisposition.....	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Revisionsberättelse	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617–5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019.

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 finns 65 lägenheter varav 6 är hyreslägenheter. De tre tidigare gemensamhetslokalerna i port 73–75 har under året färdigställts till fyra enrumslägenheter. Lägenheterna såldes till priser som hör till toppnoteringarna i Hökarängen. Inflyttning i de nya lägenheterna ägde rum under augusti till oktober

Under den tid som föreningen har ägt fastigheten har det genomförts ett antal förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddning av parkeringsplatserna, trapphusrenovering, nya portar, ny takbeläggning, nya fönster och förbättrad omgivning har varit några av de större insatser som genomförts under åren. Dessutom genomför föreningen de lagstadgade besiktningar som gäller OVK och lekplatsbesiktning. Stamspolning genomförs ungefär vart femte år, senast december 2017.

Glädjande är att många av de som bodde i fastigheten innan ombildningen även har blivit kvar efter övergången till bostadsrättsförening. De har kunskap om området vilket bidrar till trygghet och kunskap. Det finns fortfarande kvar medlemmar som har bott i fastigheten sedan husen byggdes.

Fakta om föreningen verksamhetsåret 2019

Lägenheter inom föreningen

Föreningen har 65 lägenheter varav 59 är bostadsrätter och sex är hyresrätter. När en hyreslägenhet av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt. Under föreningens nio år har sju hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter.

Medlemmar

Den 31 december 2019 hade föreningen, 85 medlemmar att jämföra med 83 föregående år. Att antalet inte överensstämmer med antalet bostadsrätter beror på att det finns fler medlemmar/ägare till varje lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelse

Under året har nio av föreningens lägenheter överlåtit och fyra nyproducerade lägenheter har upplåtits.

Andrahandsuthyrning

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

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 3 ~



Styrelsen

Styrelsen för verksamhetsåret 2019 har bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

- Britta Rehn, ordförande, mandattid till 2020
- Ann-Katrin Averstedt, sekreterare, mandattid till 2020
- Maria Karanta, kassör, mandattid till 2021
- Benny Andersson, ledamot, mandattid till 2020
- Sebastien Lindhagen, ledamot, mandattid till 2021

Suppleanter

- Inger Nelli
- Sebastian Johansson
- Guillermo Baquero

Suppleanter väljs på ett år och har mandattid till 2020.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2019 bestått av:

- Gustaf Pettersson Mauroy
- Rolf Vestberg

Valberedningen är utsedd av stämman för ett år i taget, det vill säga till stämman 2020. Gustaf Pettersson flyttade dock under hösten 2019 och Rolf Vestberg avgick på egen begäran ur valberedningen några dagar in på 2020.

I den situation som uppkom tog styrelsen hjälp av två tidigare styrelsemedlemmar, Matz Wickman och Dennis Hanqvist, som kommer att slutföra valberedningens påbörjade arbete.

Styrelsens arbete och aktiviteter i föreningen under 2019

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda styrelsemöten och efter årsstämman i maj dessutom haft ett konstituerande möte.

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

Styrelsens sammansättning har under året varit en mix mellan ”gammalt och nytt”, vilket är viktigt för att behålla en kontinuitet i styrelsearbetets rutiner och för att kunna slussa in nya styrelsemedlemmar under de kommande åren. Förnyelse i styrelsens sammansättning är i sin tur viktigt för att återspegla den stora inflyttning som skett till föreningen under de senaste åren.

Ny förvaltare

Styrelsen sa under våren upp avtalet med vår förvaltare Adex, eftersom vi under en längre tid sett en tilltagande försämring i framför allt den tekniska förvaltningen. Vi skickade ut förfrågningsunderlag till totalt sju förvaltningsbolag, varav vi kallade fyra bolag till intervjuer på plats. Efter referenstagning och intervjuer var styrelsen enig i sitt beslut att utse Teoge till ny förvaltare. Teoge är ett mindre, familjeägt förvaltningsbolag med en bakgrund i byggnads- och fastighetsbranschen. Teoge påbörjar sin förvaltning 2020-01-01.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 4 ~

Ombyggnad av lokaler till lägenheter

Under sommaren färdigställdes äntligen de fyra nya lägenheterna i föreningens tidigare gemensamhetslokaler med adress Russinvägen 73 – 75. Det innebar att byggtiden totalt blev cirka 16 månader. Föreningen får tillskrivas en rad samverkande faktorer som ny bygglovsansökan på grund av ändringar i de ursprungliga ritningarna, ytterligare ändringar i bygglovet på grund av ändrad takhöjd, asbetsanering, flytt av befintlig ventilation med mera. Vi kan kalla det ”charmen med att bygga i gamla hus”. Styrelsen är dock mycket nöjd med entreprenören Kuggholmens slutresultat, och de priser som lägenheterna såldes för (cirka 75 000 kronor per kvadratmeter) är bland de högsta som noterats i Hökarängen.

Upphandling av entreprenör för fasad- och balkongreovering

Fasad- och balkongreovering var först beslutad att genomföras 2019, men på grund av den utdragna byggtiden för de nya lägenheterna i föreningen beslöt styrelsen att skjuta upp arbetet ett år. Upphandlingen genomfördes i samarbete med FK-gruppen (som tidigare bistått föreningen i samband med fönsterbytet) och konsulten Anders Målars. Valet föll på TP Mur & Puts AB, som kommer att genomföra arbetet under våren och sommaren 2020. Efter avslutad reovering kommer fasaderna vara omputsade, nymålade och försedda med ny, energisnål fasadbelysning som ger bättre effekt till lägre driftskostnader. Förhoppningsvis blir de då lika fina som 1963 när fastigheten byggdes.

Egenkontroll

Som fastighetsägare har föreningen ett antal löpande uppgifter, som exempelvis att mäta vattentemperaturen regelbundet (vattentemperaturen ska ligga mellan 55 och 60 grader för undvikande av legionellabakterier). Detta sker i samband med styrelsens möten vilket innebär att vi får en god uppföljning av vattentemperaturen.

Brandsyn genomförs kontinuerligt i alla gemensamma utrymmen. I de fall vi upptäcker brandfarligt material som förvaras så att nödutgångar blockeras, eller i utrymmen som ej är avsedda för förvaring, kontaktas berörda för att åtgärda detta.

Beslut i stort och smått under året

Styrelsen fattar beslut i smått och stort. Här nedan följer ett axplock av styrelsens beslut under det gångna året:

- Styrelsen bytte under året föreningens fastighetsförsäkring till Moderna, vilket innebar en kraftigt minskad årspremie.
- Stockholm energi/Fortum har, som i ett led för utveckling av hållbar uppvärmning, valt ut föreningens värmeundercentral för uppgradering med en gateway som gör det möjligt att fjärrstyra inställningarna. På så sätt kan vår förbrukning optimeras vilket innebär lägre driftskostnad. Redan idag får vi energirabatt den kalla delen av året - ett tecken på att systemet fungerar,

Enda problemet var vid uppstarten efter sommaren då många klagade på kalla lägenheter. Det visade sig, efter några dagars intensiv felsökning, att någon hade stängt en av huvudventilerna som finns placerad i ett utrymme som är tillgängligt för alla.

- Under hösten har styrelsen ändrat inloggningsuppgifterna till hemsidan så att de blir mer logiska, Lösenordet kommer fortsättningsvis att synkas med portkoden för att bli enklare att memorera. Ändringarna är ett bidrag till de ansträngningar som styrelsen gör för att öka användningen av hemsidan och minimera pappersutskick.

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 5 ~

BT

- Beslut fattades om att radonmätning ska genomföras under 2020.
- Ny energideklaration för fastigheten har beställts.
- Vår entreprenör Bergfast fick i uppdrag att förbereda inför fasadrenoveringen genom att klippa ned och täcka över buskar vid fasaderna.
- Ordnings- och trivselregler har tagits fram och distribuerats till alla boende i föreningen. De ingår dessutom i en ”välkomstmapp” som nya medlemmar kommer att få, från och med 2020, tillsammans med stadgar och regler för gästparkering.
- Styrelsen har beslutat att genomföra en upprustning av ytterbelysningen runt fastigheten. Det är dock förmodligen nödvändigt att vänta med genomförandet tills efter uppgradering av stigarelen (stamelnätet).

Föreningen hjälper HSB i en utredning om upphandlingsfusk

Styrelsen kontaktades under hösten av HSB angående en utredning om upphandlingsfusk, som HSB gett PWC revisionsbyrå i uppdrag att utföra. Det har visat sig att under en tioårsperiod har en HSB-konsult anlitat samma byggaktör. 19 bostadsrättsföreningar är drabbade och Timjan 3 är en av dessa föreningar. Byggaktören ifråga är Eskilstuna Bygg AB (som genomförde vårt stambyte 2011) och har nu uteslutits från HSB:s framtida upphandlingar. Anledningen till att HSB kontaktar oss är att de vid tidpunkten för stambytet var anlitade av föreningen för att hjälpa till med upphandlingen. Den konsult som utredningen berör är avstängd så länge som utredningen pågår.

Utredningen kommer att äga rum under våren 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj 2019. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 5 via fullmakt. Till stämman hade följande motion inkommit:

- *Begäran om att föreningen ska ansluta sig till Stockholms stads matavfallsinsamling.*

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att inte ansluta föreningen till Stockholm stads matavfallsinsamling.

Under året har även hållits en extra ordinarie föreningsstämma den 3 oktober med anledning av ändrad lydelse i stadgarnas §29, som berör ansvarsförhållandet vid skada på fönster eller dörr som orsakats på grund av inbrott eller annan åverkan. I den nya lydelsen ligger ansvaret på medlemmen.

Städdagar – medlemmarnas underhållsdagar

Vid två tillfällen under året anordnas det städdagar, ett bra sätt att lära känna sina grannar och under trevliga former göra fint i vårt område. I avvaktan på att fasad- och balkongrenovering ska genomföras har fokus under årets städdagar varit att fräscha upp runt vårt område. En trädgårdsgrupp finns för uppdraget som bistår styrelsen med förslag och inköp till dessa dagar.

Hemsidan

Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Här finns även underlag för mäklare att hämta information. Nytt för i år är att man via hemsidan kan teckna sig för abonnemang av e-postutskick av styrelsens nyhetsbrev. Vår ambition är att under 2020 helt gå över till e-postutskick.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 6 ~

Medlemsinformation - hyresgästinformation

Medlemsnytt eller informationsbrev har under 2019 delgivits medlemmar via papper eller e-post vid fyra tillfällen. Föreningens hyresgäster har delgivits "boendebrev" vid två tillfällen.

Under hösten har styrelsen påbörjat distribution av information via e-post. Målsättningen är att vi under 2020 helt ska gå över till e-postutskick för att spara in på pappersförbrukning. Abonnemang av e-postutskick sker via föreningens hemsida.

Det ska dock fortfarande gå att få pappersutskick om man särskilt ber om detta.

Gästparkeringen

När nuvarande regler för gästparkeringen infördes 2016 införde vi möjlighet att köpa till extra parkering utöver de 7 dygn per månad som man får lov att parkera där gratis. Eftersom ingen har utnyttjat denna möjlighet under de tre år som gått beslöt vi att avskaffa den möjligheten i och med årsskiftet och övergången till ny förvaltare.

Månadsavgifter och hyror

Under 2019 har ingen höjning skett för avgifter och hyror. Från och med 1 januari 2020 höjs dock månadsavgifterna med 0,5%.

Medlemsfrågor

Styrelsen har på sin dagordning en fast punkt som lyfter medlemsfrågor, med enda inskränkning att inga anonyma frågor tas upp till behandling. Vidare finns ett särskilt anslag uppsatt i tvättstugan med information om när kommande styrelsemöte äger rum och när en eventuell fråga bör ha kommit styrelsen till känna för att handläggas på det mötet.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda tre stycken byggnader med 65 lägenheter. Fastighetens adress är Russinvägen 73–89 i Farsta.

Total tomtarea	8 657 kvm
Total bostadsarea	4 522 kvm
Total lokalarea	0 kvm

Lägenhetsfördelning

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

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, miljöstuga, cykel- och barnvagnsrum samt en tvättstuga.

Parkeringsplatser

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

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 35 158 000 kr.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 7 ~

df

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Moderna.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning och entreprenörer under 2019

- Anders Målar (förprojektering balkong- och fasadrenovering)
- Bergfast AB Markskötsel och snöröjning
- Bredband Bredbandsbolaget (anslutning via AB Stokab)
- Entrémattor Clean Step AB
- FK-gruppen (förprojektering/upphandling balkong- och fasadrenovering)
- Förvaltning AdEx Fastighetsutveckling AB
- Fastighetsförsäkring IF Skadeförsäkring AB
- Fjärrvärme Stockholm Exergi AB (Tidigare Fortum AB)
- Fastighetsel Ellevio AB (Tidigare Fortum Markets AB)
- Grovsopor Veolia Recycling Solutions AB
- Hushållsavfall Stockholm Vatten AB
- Låssystem Bergs Lås AB
- Kuggholmen Bygg AB (nybyggnation av lägenheter)
- Parkeringsbevakning QH Park
- Revisor Stromson Revisionsbyrå AB
- Tvättmaskinsservice Entema AB
- Tak LW Sverige AB
- Trappstädning Lejo Lokalvård AB
- TV Com Hem AB

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 8 ~

Ekonomi

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 32,3 miljoner kronor. Föreningen valde att avstå från den planerade amorteringen på 5 Mkr och använda likvida medel från upplåtelse av de nybyggda lägenheterna till de kommande underhållsprojekten.

Fördelningen och ränte- och amorteringsvillkor för föreningens lån framgår av not 16.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 308	3 285	3 228	3 235	3 241
Årets resultat	93	-28	-732	-131	2
Resultat exkl. avskrivningar	1 022	794	854	675	755
Soliditet (%)	62,7	60,5	57,2	61,9	60,4
Fastighetslån kr / kvm	7 242	7 545	7 987	6 901	6 951

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 345 000	7 736 914	984 226	-8 969 486	-28 448	52 068 206
Ökning av insatskapital	1 854 400	1 995 819				3 850 219
Disposition av föregående års resultat:				-28 448	28 448	0
Avsättning till yttre fond			216 857	-216 857		0
Ianspråktagas från yttre fond			-98 188	98 188		0
Årets resultat					93 187	93 187
Belopp vid årets utgång	54 199 400	9 732 733	1 102 895	-9 116 603	93 187	56 011 612

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

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 9 ~

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-9 116 603
Årets resultat	93 187
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-269 000
Återstår till stämmans förfogande	-9 292 416
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
Att i ny räkning överförs	-9 292 416

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	3 308 370 3 308 370	3 285 181 3 285 181
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 388 047	-1 447 579
Reparationer	4	-186 624	-173 527
Planerat underhåll	5	-97 526	-194 807
Fastighetsavgift/skatt	6	-89 507	-83 297
Personalkostnader	7	-56 127	-58 481
Övriga kostnader	8	-67 468	-67 580
Avskrivningar		-929 026	-821 683
		-2 814 325	-2 846 954
Rörelseresultat		494 045	438 227
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 688	10 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 546	-476 748
		-400 858	-466 675
Resultat efter finansiella poster		93 187	-28 448
Resultat före skatt		93 187	-28 448
Årets resultat		93 187	-28 448

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 13	80 265 259	79 054 799
Inventarier	11	0	0
Pågående byggnation	12, 13	94 638	2 957 406
		80 359 897	82 012 205
Summa anläggningstillgångar		80 359 897	82 012 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar		82	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101 301	116 414
		101 383	116 796
<i>Kassa och bank</i>		8 938 076	3 928 863
Summa omsättningstillgångar		9 039 459	4 045 659
SUMMA TILLGÅNGAR		89 399 356	86 057 864

df

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	15	54 199 400	52 345 000
Upplåtelseavgifter	15	9 732 733	7 736 914
Fond för yttre underhåll		1 102 895	984 226
		65 035 028	61 066 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 116 603	-8 969 486
Årets resultat		93 187	-28 448
		-9 023 416	-8 997 934
Summa eget kapital		56 011 612	52 068 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	32 300 000	27 750 000
Summa långfristiga skulder		32 300 000	27 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	450 000	5 450 000
Leverantörsskulder		137 927	284 775
Aktuella skatteskulder		10 883	7 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	488 934	497 706
Summa kortfristiga skulder		1 087 744	6 239 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 399 356	86 057 864

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		93 187	-28 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		929 026	821 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 022 213	793 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 413	2 241 606
Förändring av kortfristiga skulder		-151 914	-3 030 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		885 712	4 736
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13	-2 234 124	-3 112 722
Lägenhetsupplåtelser	15	6 807 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 573 501	-3 112 722
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-450 000	-1 943 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-1 943 446
Årets kassaflöde		5 009 213	-5 051 432
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 928 863	8 980 295
Likvida medel vid årets slut		8 938 076	3 928 863

OK

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

Föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar och beskattas som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 15 ~

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 597 637	2 578 746
Hysesintäkter bostäder	437 167	428 557
Hysesintäkter lokaler	5 400	5 400
Hysesintäkter p-platser	140 110	149 260
Intäkter bredband	98 018	96 576
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning, etc.)	30 038	26 641
	3 308 370	3 285 180

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	68 099	56 177
Uppvärmning	533 061	560 841
Vatten och avlopp	89 243	84 399
Sophämtning och renhållning	69 194	86 340
Försäkring	44 780	73 488
Städning och mattbyten	61 492	66 499
Kabel-TV	17 296	16 916
Bredband	122 264	122 264
Förvaltning	222 062	213 169
Marskötsel	0	22 250
Snöröjning	61 315	63 409
Hantering överlåtelse och panter	16 068	17 344
Förbrukningsmaterial och inventarier	14 064	7 980
Övriga förvaltningskostnader	0	8 600
Jour, avhysning, skadegörelse	0	3 705
Myndighetskrav	9 431	9 431
Serviceavtal	22 559	21 341
Besiktningkostnader	13 138	13 426
Underhållsplan	23 981	0
	1 388 047	1 447 579

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	93 468	16 989
Gemensamma utrymmen	39 478	25 660
Huskropp utvändigt	2 800	5 794
Elinstallationer	37 622	82 719
Vatten/avlopp	6 864	8 923
Värme	5 267	27 614
Övriga installationer	1 125	5 828
	186 624	173 527

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 16 ~

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Taksäkerhet	0	98 188
Underhåll fasader	0	47 809
Ventiler värmesystem	0	48 810
Källarkorridor RV 75	72 500	0
Flaggstång	4 175	0
Styrelserum	2 626	0
Underhåll hyresrätt	18 225	0
	97 526	194 807

Not 6 Fastighetsskatt/avgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet och fastighetsskatt på lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	43 700	44 500
Sociala avgifter	12 427	13 981
	56 127	58 481

Not 8 Övriga kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	24 874	23 734
Data, post, telefon, etc.	208	2 272
Årsredovisning och stämma	5 784	20 503
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	9 726	1 403
Styrelse- och mötesomkostnader	7 146	8 378
Kontorsomkostnader	19 729	11 290
	67 467	67 580

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 619 454	78 270 762
Inköp fönster	390 405	297 556
Omfört från pågående byggnation fönster	0	5 051 136
FTX ventilation nya lgh	549 409	0
Nya lägenheter grund, innerväggar	1 199 672	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 758 940	83 619 454
Ingående avskrivningar	-4 564 655	-3 747 401
Årets avskrivningar	-929 026	-817 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 493 681	-4 564 655
Utgående redovisat värde	80 265 259	79 054 799

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 17 ~

BA

Taxeringsvärden byggnader	42 551 000	35 174 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	19 800 000
	71 551 000	54 974 000

Bokfört värde byggnader	60 898 259	59 687 799
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	80 265 259	79 054 799

Not 10 Bokfört värde byggnadskomponenter

	2019-12-31	2018-12-31
Stomme och grund	43 522 394	42 696 796
Värme, sanitet	4 606 329	4 764 857
El	229 943	257 302
Fasad	648 134	666 652
Fönster	5 551 049	5 304 121
Yttertak	3 999 909	4 088 796
Ventilation	586 434	46 088
Styr- och övervakning	13 719	26 795
Övrigt	1 740 348	1 836 392
Mark	19 367 000	19 367 000
	80 265 259	79 054 799

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 779	22 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	22 779
Ingående avskrivningar	-22 779	-18 350
Årets avskrivningar		-4 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 779	-22 779
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Nybyggnation lägenheter	0	2 957 406
Fasadrenovering	94 638	0
	94 638	2 957 406

Not 13 Investeringar 2019

	2019-12-31
Nya lägenheter (grund, yttre väggar, fasad)	1 199 672
Nya lägenheter FTX-ventilation	549 409
Nya lägenheter Fönster	390 405
Fasadrenovering (pågående byggnation)	94 638
	2 234 124

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 18 ~

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	4 392	4 322
Bredband	22 481	22 481
Försäkring	31 993	18 603
Förvaltning	0	54 688
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 270	6 150
Webbsida	1 042	1 042
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	6 279	3 640
Upplupen kreditering	28 844	5 488
	101 301	116 414

Not 15 Upplåtelse nybyggda lägenheter

	2019-12-31
Inbetalda insatser	1 854 400
Inbetalda upplåtelseavgifter	6 340 600
Avgår kostnader för upprustning och försäljning 2019*	-1 387 375
Årets kassaflöde vid upplåtelse	6 807 625
Omfört från pågående byggnation (kostnader tidigare år)	-2 957 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 957 406

Kapitalförändringar vid upplåtelse **3 850 219**

* Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgiften. Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode). De renoverings- och byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, d.v.s. de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0	-----	0	8 000 000
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	0,77	2022-12-06	4 500 000	4 750 000
Stadshypotek	0,75	2020-07-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,87	2021-09-01	4 750 000	4 950 000
Stadshypotek	0,82	2024-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	0,82	2024-09-30	8 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-450 000	-5 450 000
			32 300 000	27 750 000

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

~ 19 ~

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 158 000	35 158 000
	35 158 000	35 158 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	7 622	7 375
Förutbetalda hyror och avgifter	278 260	283 354
El	6 256	7 373
Uppvärmning	68 814	74 011
Vatten	14 910	0
Renhållning	5 073	3 851
Snöröjning	0	10 235
Städning	0	28 750
Panthering	560	1 138
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	46 500	44 800
Sociala avgifter	14 610	14 075
Reparationer	26 329	2 744
	488 934	497 706

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

Stockholm

20200314



Britta Rehn



Benny Andersson



Maria Karanta

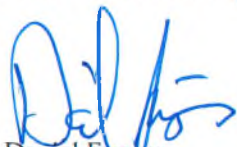


Sebastian Lindhagen

Vår revisionsberättelse har lämnats

17/3-20

Stromson revisionsbyrå



Daniel Faxeus

Auktoriserad revisor

Brf Timjan 3 i Farsta

769617-5368

~ 20 ~

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Strousson

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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:

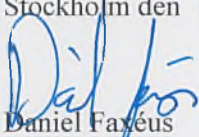
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17/3-20

Daniel Faxäus
Auktoriserad revisor

