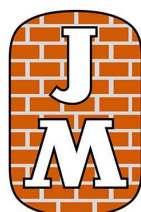


# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

769637-0001



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsattas värdeår 2021. Entreprenören svarade för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt.

### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till del av fastigheten Sågverket 3 i Södertälje kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 216 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 80 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är elva platser försedda med laddstolpar för elbilar och fyra platser är handikappsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även utrymme för källsortering av sopor.

#### *Väsentliga servitut*

Fastigheten belastas av ett officialservitut för gångväg och en ledningsrätt för vatten och avlopp. Fastigheten belastas även av en markupplåtelse avseende ledningar för spillvatten och dagvatten.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

#### **Styrelsens sammansättning**

Katarina Kiimalainen	Ordförande
Anneli Andersson	Styrelseledamot
Hans Ljungberg	Styrelseledamot
Daniel Bergström	Styrelseledamot
Pontus Jörtsö	Styrelseledamot
Kurth Schöld	Suppleant
Kenth Davidsson	Suppleant

## Valberedning

Ingrid Håkansson

## Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie	Huvudansvarig	Ella Bladh
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant		

## Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2018.

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning , Teknisk förvaltning	JM@home AB
Avfallshantering	Telge Återvinning AB
Städservice	Pancevski's Städservice AB

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 (1 800 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

#### Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-06-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Nya avtal är tecknade för avfallshantering, städ och teknisk förvaltning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 587 288	5 087 229
Resultat efter fin. poster	-258 546	-473 675
Soliditet (%)	77	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	805	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	89,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 259	12 500
Sparande per kvm totalyta	303	267
Energikostnad per kvm totalyta	172	161
Räntekänslighet (%)	15,2	17,1

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Den största orsaken till detta är ökning av driftskostnader, när föreningen handlat fram nya avtal med leverantörer.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	151 028 000	-	-	151 028 000
Upplåtelseavgifter	103 172 000	-	-	103 172 000
Fond, yttre underhåll	46 620	-	186 480	233 100
Balanserat resultat	120 613	-473 675	-186 480	-539 542
Årets resultat	-473 675	473 675	-258 546	-258 546
<b>Eget kapital</b>	<b>253 893 558</b>	<b>0</b>	<b>-258 546</b>	<b>253 635 012</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-539 542
Årets resultat	-258 546
<b>Totalt</b>	<b>-798 088</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	186 480
Balanseras i ny räkning	-984 568
	<b>-798 088</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 598 161	5 087 229
Övriga rörelseintäkter	3	148 646	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 746 807</b>	<b>5 087 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 423 236	-2 130 504
Övriga externa kostnader	8	-228 599	-198 917
Personalkostnader	9	-196 938	-139 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 135 688	-2 135 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 984 461</b>	<b>-4 604 457</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>762 347</b>	<b>482 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71	618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 020 964	-957 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 020 893</b>	<b>-956 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 546</b>	<b>-473 675</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-258 546</b>	<b>-473 675</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	329 418 624	331 554 312
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>329 418 624</b>	<b>331 554 312</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>329 418 624</b>	<b>331 554 312</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 346	90 030
Övriga fordringar	11	975 426	658 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 762	110 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 140 534</b>	<b>859 348</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		297 726	59 347
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>297 726</b>	<b>59 347</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 438 260</b>	<b>918 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>330 856 884</b>	<b>332 473 007</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		254 200 000	254 200 000
Fond för yttre underhåll		233 100	46 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>254 433 100</b>	<b>254 246 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-539 542	120 613
Årets resultat		-258 546	-473 675
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-798 088</b>	<b>-353 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>253 635 012</b>	<b>253 893 558</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	43 470 000	60 585 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 470 000</b>	<b>60 585 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		32 730 000	17 115 000
Leverantörsskulder		135 834	113 324
Övriga kortfristiga skulder	14	40 129	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	845 909	726 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 751 872</b>	<b>17 994 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>330 856 884</b>	<b>332 473 007</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>762 347</b>	<b>482 772</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 135 688	2 135 688
	<b>2 898 035</b>	<b>2 618 460</b>
Erhållen ränta	71	618
Erlagd ränta	-1 020 964	-957 065
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 877 142</b>	<b>1 662 013</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	155 397	185 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 424	-1 160 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 174 963</b>	<b>686 877</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	-40 000
Amortering av lån	-1 500 000	-1 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 840 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>674 963</b>	<b>-1 153 123</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>590 734</b>	<b>1 743 856</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 265 696</b>	<b>590 734</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Timmerkajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 650 734	4 185 068
Hysesintäkter garage	330 723	543 350
Hysesintäkter p-plats	239 801	433
Intäkter internet	248 160	248 160
Varmvatten periodisering	-5 146	-31 657
Varmvatten, moms	109 699	134 477
Dröjsmålsränta	298	0
Andrahandsuthyrning	21 098	6 837
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	1 299	390
Övriga fakturerade kostnader moms	1 500	0
Öres- och kronutjämnning	-4	170
<b>Summa</b>	<b>5 598 161</b>	<b>5 087 229</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	93 772	0
Övriga rörelseintäkter	54 874	0
<b>Summa</b>	<b>148 646</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	0	17 250
Fastighetsskötsel	521 876	492 252
Besiktning	0	3 313
Besiktning och service	42 634	0
Bevakning	0	13 091
Trädgårdsarbete	907	0
Snöskottning	75 622	51 576
Mattservice	40 033	14 036
<b>Summa</b>	<b>681 072</b>	<b>591 518</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Serviceavtal	58 361	49 199
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	17 980	14 584
Löpande rep och underhåll installationer	64 485	6 000
Löpande rep ventilation	54 154	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	1 213	0
Övriga rep./underhåll	694	0
<b>Summa</b>	<b>196 888</b>	<b>69 783</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	404 325	293 835
Uppvärmning	402 714	584 993
Vatten	259 297	122 858
Sophämtning	195 013	187 472
<b>Summa</b>	<b>1 261 349</b>	<b>1 189 158</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 630	38 007
Kabel-TV	241 297	242 038
<b>Summa</b>	<b>283 927</b>	<b>280 045</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 580	10 311
Övriga förvaltningskostnader	32 759	39 107
Revisionsarvoden	41 449	33 750
Ekonomisk förvaltning	122 842	115 749
Konsultkostnader	28 969	0
<b>Summa</b>	<b>228 599</b>	<b>198 917</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 500	108 169
Sociala avgifter	36 438	31 179
<b>Summa</b>	<b>196 938</b>	<b>139 348</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	333 690 000	333 690 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	333 690 000	333 690 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-2 135 688	0
<b>Årets avskrivning</b>	-2 135 688	-2 135 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-4 271 376	-2 135 688
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	329 418 624	331 554 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	77 407 712	77 407 712
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>130 600 000</b>	<b>130 600 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	2 250	2 250
Skattekonto	5 206	0
Övriga fordringar	0	125 000
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	967 970	531 386
<b>Summa</b>	<b>975 426</b>	<b>658 636</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 096	110 681
Försäkringspremier	10 907	0
Bredband	59 759	0
<b>Summa</b>	<b>125 762</b>	<b>110 681</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-10-28	4,19 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2024-10-28	0,97 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2025-10-28	1,16 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2026-10-28	1,37 %	15 615 000	15 615 000
SEB	2028-10-28	1,77 %	13 740 000	15 240 000
Summa			76 200 000	77 700 000
Kortfristig del			32 730 000	17 115 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Utläggsskulder	129	0
Övriga korta skulder	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 129</b>	<b>40 000</b>

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 847	240 026
Uppvärmning	68 105	0
Utgiftsräntor	8 022	5 219
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 409	27 506
Förutbetalda avgifter/hyror	500 776	434 623
Beräknat revisionsarvode	18 750	18 750
<b>Summa</b>	<b>845 909</b>	<b>726 124</b>

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	103 149	87 544
Serviceavtal	0	26 530
El	105 738	19 261
Värme	0	84 131
Tillgodo	7 647	22 560
Bankavgifter	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>217 847</b>	<b>240 026</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 500 000	79 500 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av ökade kostnader och de pågående krigen som påverkar världsmarknadsläget har föreningen noggrant följt utvecklingen och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan på föreningens ekonomiska situation. På grund av den utvecklingen så beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 7,5% från 2024-01-01. Den övergripande höjningen beror på ökade kostnader och räntor som påverkar vår ekonomi. Vi har förändrat hantering och tömning av sopor till lokalhämtning av Telge återvinning pga. nya lagar som ändrat hanteringen. Vi har under hösten 2023 drivit frågan om skador på våra hissar i våra fyra hus som orsakats av "leverantören som levererade och arbetade med inglasning av balkonger". Styrelsen fortsätter att driva frågan med hjälp av den tekniska driften JM@home under våren 2024.

## Underskrifter

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Katarina Kiimalainen  
Ordförande

---

Anneli Andersson  
Styrelseledamot

---

Hans Ljungberg  
Styrelseledamot

---

Daniel Bergström  
Styrelseledamot

---

Pontus Jörtsö  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BRF TIMMERKAJEN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATARINA KIIMALAINEN

Katarina Kiimalaine

2024-05-16 09:28:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## BRF TIMMERKAJEN 769637-0001 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Gunnar Ljungberg

Hans Ljungberg  
Ledamot

2024-05-16 11:29:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## BRF TIMMERKAJEN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI ANDERSSON

Anneli Andersson  
Ledamot

2024-05-16 17:07:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## BRF TIMMERKAJEN 769637-0001 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Daniel Bergström

Daniel Bergström

2024-05-16 16:13:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## BRF TIMMERKAJEN 769637-0001 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PONTUS JÖRTSÖ

Pontus Jörtsö

2024-05-16 08:14:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-05-16 17:35:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerkajen, org.nr 769637-0001

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-16 17:35:32 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post