

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Timotejen i Norsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 4	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 5	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 9	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Klövern 10	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:24	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:25	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 800
2	lokaler (hyresrätt)	36
48	garageplatser	0
300	p-platser	0
Totalt 798 objekt		27 836

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 207 st 2 rok, 144 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Abraham	Ordförande	2021-06-10	
Annika Klasson	Ledamot	2014-05-24	
Iglica, Sadija Kalac	Ledamot	2022-07-07	
Tytti Pajukoski	Ledamot	2021-06-10	2023-06-04
Seydi Tas	Ledamot	2023-06-04	
Norin Chohan	Ledamot	2021-06-10	
Marianne Latti	Ledamot	2016-07-05	
Hobel Josefsson	Ledamot	2023-06-04	
Timmy Herrala	Ledamot	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Latti, Sadija Kalac, Hobel Josefsson och Timmy Harrala.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tytti Pajukoski, Seydi Tas, Norin Chohan, Jakob Abraham och Timmy Herrala.

Revisorer har varit: Jan-Olof Rasmusson och Lahdo Abraham som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Johan Björklund (sammanställande) och Britta Baltzari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70 % av avgälden för föreningens tomträtter från och med 1 januari 2021.

Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka

kommun. Rättsskydds försäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnaden av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsförd som en avsättning för perioden 2023-01-01--2023-12-31.

Arbete utfört av Takakuten har lett till en tvist på sammanlagt 1 299 674 kr. Beloppet är uppbokade som pågående arbete och övrig avsättning, se not 16.

Stambyte

Föreningen har under året påbörjat stambytet.

Stambytet kommer att ge avgiftsförändringar, dessa kommer att vara beroende på ränteläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya Fönster
- Nya Hissar
- Ventilation och undercentraler
- LED belysning i trapphusen
- Tilläggsisolering vindar
- Nedgrävning av avfallsbehållare
- Gårdsrenoveringar
- IMD installation el
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.
- Garage
- Avbärräckan parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser
- Nya parkeringsplatser Hampvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stambyte med planerad start 2023 preliminär bedömd kostnad 165 miljoner
- Nya parkeringsplatser Timotejvägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 550 och under året har det tillkommit 40 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 549. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	145	78	141	151
Skuldsättning, kr/kvm	5 050	4 036	4 084	3 081	3 124
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 057	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	323	247	240	227	243
Årsavgifter, kr/kvm	898	831	807	791	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	910	879	852	864
Nettoomsättning, tkr	28 369	25 321	24 516	23 763	24 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	376	-48	-2 048	557	1 035
Soliditet, %	11	14	14	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. 

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 100	0	0	371 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 802 000	0	0	1 802 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 742 706	0	1 607 240	18 349 946
S:a bundet eget kapital, kr	18 915 806	0	1 607 240	20 523 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	289 182	-48 047	-1 607 240	-1 366 105
Årets resultat, kr	-48 047	48 047	375 656	375 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	241 135	0	-1 231 584	-990 449
S:a eget kapital, kr	19 156 941	0	375 656	19 532 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 665 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 760 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	241 135
Årets resultat, kr	375 656
Reservation till underhållsfond, kr	-1 665 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-990 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-990 449

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter 

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 369 158	25 254 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 123 232	67 053
Summa Rörelseintäkter		29 492 391	25 321 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 231 655	-18 946 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-872 751	-667 882
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-859 381	-703 674
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 750 743	-3 786 170
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-267 910	0
Summa Rörelsekostnader		-26 982 441	-24 103 763
Rörelseresultat		2 509 950	1 217 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 956	5 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 154 250	-1 270 988
Summa Finansiella poster		-2 134 294	-1 265 540
Resultat efter finansiella poster		375 656	-48 047
Resultat före skatt		375 656	-48 047
Årets resultat		375 656	-48 047

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	125 480 415	126 958 265
Inventarier och installationer	Not 11	15 505	29 804
Pågående nyanläggningar	Not 12	16 666 703	3 575 540
Summa Materiella anläggningstillgångar		142 162 623	130 563 608

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000	2 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa Anläggningstillgångar**142 164 623 130 565 608**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		722 221	455 704
Övriga kortfristiga fordringar		28 753 598	5 896 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 103 339	2 139 073
Summa Kortfristiga fordringar		30 579 158	8 491 475

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	126 071	87 981
Summa Kassa och bank		126 071	87 981

Summa Omsättningstillgångar**30 705 230 8 579 456****Summa Tillgångar****172 869 853 139 145 064**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 173 100	2 173 100
Fond för yttre underhåll	18 349 946	16 742 706
Summa Bundet eget kapital	20 523 046	18 915 806

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 366 105	289 182
Årets resultat	375 656	-48 047
Summa Ansamlad förlust	-990 449	241 135

Summa Eget kapital**19 532 597** **19 156 941****Skulder***Avsättningar*

Övriga avsättningar	Not 16	1 567 584	0
Summa Avsättningar		1 567 584	0

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	102 844 380	74 949 114
Summa Långfristiga skulder		102 844 380	74 949 114

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 726 907	37 402 830
Leverantörsskulder		5 503 406	2 312 722
Skatteskulder		56 561	25 201
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 690 853	1 658 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 947 565	3 639 375
Summa Kortfristiga skulder		48 925 292	45 039 009

Summa Skulder**153 337 256** **119 988 123****Summa Eget kapital och skulder****172 869 853** **139 145 064**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 509 950	1 217 492
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 750 743	3 786 170
Övriga justeringar	1 567 584	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 318 327	3 786 170
Erhållen ränta	19 956	5 448
Erlagd ränta	-1 995 382	-1 162 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 852 851	3 846 218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	824 950	-196 326
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 403 338	-1 672 444
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4 228 288	-1 868 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 081 139	1 977 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 349 758	-3 416 829
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 349 758	-3 416 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	28 219 343	-1 339 736
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 219 343	-1 339 736
Årets kassaflöde	22 950 724	-2 779 117
Likvida medel vid årets början	5 862 354	8 641 470
Likvida medel vid årets slut	28 813 077	5 862 354

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.


Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 791 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. 

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	24 953 040	23 104 503
	Hyror garage och parkeringsplatser	829 820	751 596
	Hyror förbrukningsbaserad	2 427 484	1 160 701
	Hyror övrigt	17 100	17 670
	Övriga primära intäkter	184 147	219 732
	Summa Bruttoomsättning	28 411 591	25 254 202
	Hysesbortfall	-42 433	0
	Summa	-42 433	0
	Summa Nettoomsättning	28 369 158	25 254 202
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 123 232	67 053
	Summa Övriga rörelseintäkter	1 123 232	67 053
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 698 302	-4 213 099
	Snö och halk-bekämpning	-356 160	-320 304
	Reparationer	-777 749	-659 269
	Planerat underhåll	-57 760	-307 859
	Försäkringskostnader	-349 322	-541 720
	El	-4 604 384	-2 812 646
	Uppvärmning	-3 050 334	-2 764 065
	Vatten	-1 340 365	-1 303 601
	Sophämtning	-1 014 346	-910 866
	Fastighetsförsäkring	-1 032 170	-579 917
	Kabel-TV och bredband	-850 223	-851 242
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-726 802	-695 442
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 709 702	-1 618 262
	Tomträttsavgäld	-1 326 735	-1 047 000
	Övriga driftkostnader	-337 301	-320 745
	Summa Driftskostnader	-21 231 655	-18 946 037

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-28 165	-24 613
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-141 261	-66 947
	Administrationskostnader	-257 481	-68 084
	Extern revision	-25 750	-25 000
	Konsultkostnader	-113 618	-171 475
	Medlemsavgifter	-251 700	-225 560
	Föreningsverksamhet	-53 422	-84 509
	Övriga förvaltningskostnader	-1 355	-1 694
	Summa Övriga externa kostnader	-872 751	-667 882
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-538 808	-420 171
	Revisionsarvode	-28 980	-28 560
	Övriga arvoden	-94 560	-89 475
	Sociala avgifter	-197 033	-158 968
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	Summa Personalkostnader och arvoden	-859 381	-703 674
Not 7	Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 337 475	-3 403 504
	Avskrivning på markanläggning	-398 969	-368 097
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 300	-14 569
	Summa Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-3 750 743	-3 786 170
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av år 2023)	-267 910	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	-267 910	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 153 470	-1 269 378
	Övriga räntekostnader	-780	-1 610
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 154 250	-1 270 988

Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 033 754	163 010 129
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 967 068	6 967 068
	Årets investeringar	2 258 594	23 625
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	172 259 416	170 000 822
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 042 558	-39 270 957
	Årets avskrivningar	-3 736 444	-3 771 601
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 779 001	-43 042 558
	Byggnader	125 480 415	126 958 265
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	251 000 000	251 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	929 000	929 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 600 000	82 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	564 000	564 000
	Summa	335 093 000	335 093 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	142 209 400	115 009 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	142 209 400	115 009 400
Not 11	Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	489 443	489 443
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	489 443	489 443
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-459 639	-445 070
	Årets avskrivningar	-14 300	-14 569
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-473 938	-459 639
	Inventarier och installationer	15 505	29 804
Not 12	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 575 540	182 336
	Årets investeringar	14 050 083	3 393 204
	Omklassificering till markanläggning	-2 258 594	0
	Summa Pågående nyanläggningar	15 367 029	3 575 540

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	2 000	2 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 103 339	2 139 073
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 103 339	2 139 073
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	35 819	0
	Swedbank	90 252	87 981
	Summa Kassa och bank	126 071	87 981
Not 16	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av år 2023)	1 567 584	0
	Summa Övriga avsättningar	1 567 584	0

Övriga avsättningar består av tomträttsavgäld i tvist 267 910 kr, pågående arbete Takakuten i tvist 1 299 674 kr.
Summa 1 567 584 kr

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,29%	2026-09-30	7 171 200	86 400
Swedbank Hypotek AB	4,38%	2026-09-25	7 470 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2024-04-25	3 547 500	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,12%	2026-12-22	4 900 000	50 000
SBAB	4,5%	2025-11-17	24 937 500	250 000
Stadshypotek AB	1,15%	2024-06-30	5 843 250	63 000
Stadshypotek AB	0,94%	2025-06-01	4 575 000	50 000
Stadshypotek AB	0,88%	2024-06-30	4 874 368	53 272
Stadshypotek AB	0,82%	2026-03-30	6 321 250	65 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 849 544	70 252
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 922 412	71 000
Stadshypotek AB	0,85%	2026-06-01	17 082 000	175 200
Stadshypotek AB	0,7%	2025-06-30	7 500 000	0
SBAB	1,35%	2024-02-12	2 169 101	23 760
SBAB	1,35%	2024-02-12	2 093 489	22 960
Stadshypotek AB	4,73%	2024-03-01	4 615 125	46 500
Stadshypotek AB	3,82%	2028-03-30	4 466 250	45 000
Stadshypotek AB	4,82%	2025-09-01	4 649 224	46 608
Stadshypotek AB	4,9%	2024-01-02	7 376 542	179 916
Stadshypotek AB	4,9%	2024-01-02	7 207 532	72 804
			140 571 287	1 521 672
Långfristig del			101 844 920	
Nästa års amortering av långfristig skuld			999 460	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 726 907	
Kortfristig del			38 726 367	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 521 672	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 086 688	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	75 430	76 130
Momsskuld	17 400	11 097
Källskatt	209 179	137 898
Inre fond	1 377 459	1 418 433
Övriga kortfristiga skulder	11 385	15 322
Summa Övriga skulder	1 690 853	1 658 881

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 207 695	2 250 999
	Upplupna räntekostnader	374 943	216 075
	Övriga upplupna kostnader	1 364 927	1 172 301
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 947 565	3 639 375

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Norsborg 14/5 2024


Jakob Abraham


Timmy Herrala


Marianne Latti


Hobel Josefsson



Norin Chohan


Iglica Sadja Kalac


Seydi Tas


Annika Klasson

Vår revisionsberättelse har angivits 2024-05-14


Jan-Olof Rasmussen
Föreningsvald revisor


William Lindström
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg, org.nr. 716416-4167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 14/5 2024



William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olof Rasmusson
Av föreningen vald revisor