

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Timmermannen 1

716417-4836



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Timmermannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karin Krafft, ordförande
Elisabet Hamrén, kassör
Anosheh Ameli, sekreterare
Helena Nylén
Jakob Granlund

Suppleant

William Tjärnlund

Ordinarie revisor

Lena Zozulyak, Kungsbron Borevision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2024-05-22.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 1 med adresserna Åsögatan 128 - 130 och Östgötagatan 45. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 32st lägenheter med en total lägenhetsyta om 2 016 kvm. Dessutom finns det 6 st kommersiella lokaler i fastigheten med en total yta om 352 kvm samt 5 uthyrda förråd med en totalyta om 105 kvm.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Byggår:	1904-1906
Byggherre:	O W Carlsson
Arkitekt:	V Bodin och B Almqvist
Antal våningar:	5 våningar med hel källarvåning.
Grundläggning:	Undergrund av berg. Grundmurar av natursten.
Ytterväggar:	Tegel, ut- och invändigt putsade.
Portvalv:	Sandsten
Portar och fönsterbågar:	Trä
Bärande innerväggar:	Tegel, båda sidor putsade.
Övriga innerväggar:	Typ kloasong som putsats på båda sidor. Gipsskivor på träreglar.
Bjälklag:	Över källarvåning av betong mellan järnbalkar. Vindsbjälklag av betong på stål原因. Övriga bjälklag av trä.
Yttertak:	Takkonstruktion av trä belagd med målad plåt.
Gård:	Gårdsbeläggning av stenslagning.
Trapphus:	Tre trapphus, plan och sättsteg belagda med kalksten.
Hiss:	Hiss i varje trapphus för tre personer.
Fasadsnickerier:	Målad furu. Butiksentréer målad ek.
Centralvärme:	Fjärrvärme installerad sedan 1981.
VVS- och elinstallationer:	VVS och el, kall och varmvatten och avlopp stambytt 2021.

Vid stadsbyggnadskontorets besiktning 1973 blev fasaden klassad som "av visst intresse" tack vare sandstensdekorationerna. Mot Åsögatan finns två entréer och mot Östgötagatan finns en. Huset har fem våningar. I gatuplanet finns enbart kommersiella lokaler. Vindsvåningsplanet (plan 5) innehåller också lägenheter. Förråd finns i källarplan.

Fastigheten är taxerad till 104 400 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 34 400 000 kr.

Av byggnadens taxeringsvärde belöper 29 000 000 kr på bostäder och 5 400 000 kr på lokaler.
Av markens taxeringsvärde belöper 63 000 000 kr på bostäder och 7 000 000 kr på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byte av försäkringsbolag kommer att göras under våren 2025 då försäkring tecknats hos Folksam efter erbjudande från Bostadsrätterna där föreningen är medlem.

Styrelsen har uppdragit åt en extern förvaltare (Storholmen Förvaltning AB) att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under det första halvåret 2024 genomfördes byte av takbeklädning. Arbetet påbörjades redan under december föregående år genom att byggnadsställningar monterades för den första etappen. Projektet omfattade, förutom byte av takplåt, också renovering av de tre terrasserna. Med anledning av att en av terrasserna krävde mer omfattande arbete än planerat fördröjdes färdigställandet av hela projektet med fyra veckor och de sista byggnadsställningarna kunde monteras ner i mitten av juni.

I början av hösten infördes sortering av matavfall.

Ombyggnationer och större reparationer

- 2005 Fasad, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Balkonger uppfördes i anslutning till 21 av föreningens lägenheter. Samtliga radiatorventiler byttes ut och radiatorkretsen justerades in. Kabel-tv uppgraderades med bredbandsmöjligheter.
- 2006 Målning av samt förbättring av ventilering av tak.
- 2008 Byte av lägenhetsfönster har genomförts. Målning av ej bytta fönster och dörrar mot innergård. Avstängningsventiler till stammar har installerats.
- 2009 Takterrasser har uppförts till 3st av föreningens lägenheter.
- 2010 Byte av lägenhetsdörrar till tidsenliga säkerhetsdörrar. Omputsning och renovering av gårdsmur.
- 2011 Hissmodernisering av samtliga tre hissar. Spolning av stammar.
- 2012 Renovering av tvättstuga med ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp. Iordningställande av gemensam toalett och dusch i källaren.
- 2013 Lägenheter och lokaler anslutna till fiber och avtal tecknat för samtliga medlemmar via Ownit.
- 2014 Balkonger uppfördes i anslutning till 3 av föreningens lägenheter. Radonmätning i 8 lägenheter och 2 lokaler uppmättes. Elektroniska dörröppnare till samtliga portar installerades.
- 2015 En omfattande renovering av källare samt gården genomfördes under året. Ett nytt bjälklag och höjning av gårdsplan.
- 2016 Byte till nya säkra förråd samt målning och installering av ny armatur i källaren.
- 2017 Installerat ny fjärrvärmecentral.
- 2018 Portar, entrépartier samt butikssnickerier mot gatan målades. Bygge av cykel- och barnvagnsskydd på innergården.
- 2019 Rensning av ventilation/frånluftssystem. Energiutredning genomförd.
- 2021-2022 Stambyte genomfört i hela fastigheten.
- 2023 Fem av lokalernas skyltfönster mot gatan har bytts mot nya med högre energiklass.
- 2024 Byte av takbeklädnad och renovering av terrasserna.

Framtida Underhållsplaner

Under år 2025 planeras inget större underhållsarbete att genomföras. I underhållsplanen är det målningsarbeten som står närmast på tur. Målning av fönster, främst mot gården, i första hand men också målning av trapphusen är önskvärd. Styrelsen har därutöver börjat fundera över hur föreningen ska tillgodose de krav som ställs på fastighetsägare med anledning av förändrade regler för och krav på fastighetsnära sopsortering. Detta kommer sannolikt att innebära behov av ombyggnation i fastigheten och/eller på gården i viss omfattning.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 bostadslägenheter har under året 2 överlåtits.

Föreningen hade vid årsskiftet 48 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Ekonomi

De senaste årens kraftiga inflation och höjda ränteläge har inneburit att föreningens ekonomiska ställning successivt har utvecklats negativt. Redan för några år sedan beslöt den då sittande styrelsen att höja avgifterna eftersom nivån på dessa bedömdes vara för låg i förhållande till planerat underhåll enligt fastställd underhållsplan. Beslutet innebar att höja avgifterna med sammanlagt omkring 25% fördelat på en femårsperiod, sådan höjning har nu genomförts vid tre tillfällen.

För att finansiera den takrenovering som genomfördes under året upptogs ytterligare lån. Föreningen har vid årsskiftet därmed fem lån varav två har rörlig ränta. Den rörliga räntan har successivt sjunkit och prognosen är att den ska sjunka ytterligare. Av de bundna lånen kommer två att omsättas under senare delen av 2025 då förhoppningen är att räntan också för dessa blir märkbart lägre. Ett lån ska omsättas år 2026.

Driftkostnaderna som t ex för fjärrvärme, sophantering och el har ökat kraftigt de senaste åren. Styrelsen ser successivt över kostnadsslagen för att om möjligt minska utgifterna. Så har t ex flera offerter tagits in avseende försäkring vilket innebär en avsevärd minskning av premien samt har beslut tagits att upphöra med grovsophämtningen.

Sammantaget är det styrelsens bedömning att höjning av avgifterna kommer att behöva göras minst i enlighet med tidigare beslutad plan men mer troligt är att höjningen kommer att behöva vara högre alternativt ske under en längre period.

Hysesintäkterna för de kommersiella lokalerna bedöms ligga i nivå med marknadshyran för motsvarande lokaler i närområdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 518	2 418	2 253	1 939	1 987
Resultat efter finansiella poster	-483	-252	-33	-162	-165
Soliditet (%)	11	14	15	15	29
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	656	625	595	515	515
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 990	10 633	10 774	10 901	4 740
Lån/kvm totalyta (kr)	9 475	8 470	8 581	8 683	3 775
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	248	226	204	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	363	232	105	67	31
Räntekänslighet (%)	18	17	18	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	52	52	53	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	153	110	186	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: Totalyta 2531 kvm, varav 2 016 kvm bostadsrättsytan och 515 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Uppllysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust till följd av avskrivningar samt ökade drift- och räntekostnader. Avskrivningarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen men har ingen påverkan på likviditeten. Föreningens lån har även villkorsändrat under året, vilket har påverkat föreningens räntekostnader.

För att säkerställa en stabil ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från nästa år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Uppskrivning- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 071 466	174 613	1 102 662	-1 325 576	-251 584	3 771 581
Avsättning yttre underhållsfond			50 000	-50 000		0
lanspråktagande uh-fond			-12 705	12 705		0
Återföring uppskrivningsfond		-5 000		5 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-251 584	251 584	0
Årets resultat					-483 813	-483 813
Belopp vid årets utgång	4 071 466	169 613	1 139 957	-1 609 455	-483 813	3 287 768

Förslag till behandling av redovisat förlust

Styrelsen föreslår att den redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 609 456
Årets resultat	-483 813
	-2 093 269

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	50 000
Återföring uppskrivningsfond	-5 000
lanspråktagande av yttre fond	-174 861
i ny räkning överföres	-1 963 408
	-2 093 269

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 518 621	2 417 913
Summa rörelseintäkter		3 518 621	2 417 913
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 671 827	-1 490 521
Övriga externa kostnader	4	-763 957	-64 870
Arvoden och personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 686	-517 996
Övriga rörelsekostnader	6	-156 747	0
Summa rörelsekostnader		-3 179 785	-2 125 955
Rörelseresultat		338 836	291 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 722	43 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 371	-586 774
Summa finansiella poster		-822 649	-543 542
Resultat efter finansiella poster		-483 813	-251 584
Resultat före skatt		-483 813	-251 584
Årets resultat		-483 813	-251 584

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 764 313	23 813 161
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	662 935
Summa materiella anläggningstillgångar		27 764 313	24 476 096
Summa anläggningstillgångar		27 764 313	24 476 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 312	2 312
Övriga fordringar		50 739	43 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 026	73 386
Summa kortfristiga fordringar		104 077	118 921
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		252 248	2 277 775
Summa kassa och bank		252 248	2 277 775
Summa omsättningstillgångar		356 325	2 396 696
SUMMA TILLGÅNGAR		28 120 638	26 872 792

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		169 613	174 613
Yttre fond		1 139 957	1 102 662
Summa bundet eget kapital		5 381 036	5 348 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 609 456	-1 325 576
Årets resultat		-483 813	-251 584
Summa fritt eget kapital		-2 093 269	-1 577 160
Summa eget kapital		3 287 767	3 771 581
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 237 500	16 890 565
Summa långfristiga skulder		7 237 500	16 890 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	16 742 910	4 546 185
Leverantörsskulder		109 740	917 491
Skatteskulder		8 642	24 835
Övriga skulder		355 213	350 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	378 866	371 738
Summa kortfristiga skulder		17 595 371	6 210 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 120 638	26 872 792

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-483 813	-251 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	691 433	517 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	207 620	266 412

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	116 092
Förändring av kortfristiga fordringar	14 843	-30 132
Förändring av leverantörsskulder	-807 751	709 477
Förändring av kortfristiga skulder	-4 249	-129 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-589 537	932 121

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 979 650	-829 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 979 650	-829 835

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-256 340	-282 925
Upptagna lån	2 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 543 660	-282 925

Årets kassaflöde

-2 025 527 **-180 639**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 277 775	2 458 414
Likvida medel vid årets slut	252 248	2 277 775

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Markanläggningar	2%
Inventarier	20%

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde anges i noten för Byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 316 268	1 253 568
Hyror, lokaler	1 213 860	1 138 778
Balkongfond	5 760	5 760
Övriga intäkter	8 072	19 807
Justering moms tidigare år	974 661	0
	3 518 621	2 417 913

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	221 845	188 154
Reparationer	119 181	76 499
Planerat underhåll	174 861	12 705
El	57 627	62 701
Värme	462 051	431 927
Vatten och avlopp	107 392	77 765
Sophämtning/renhållning	99 139	97 234
Fastighetsförsäkring	58 088	53 963
Kabel-TV och bredband	84 549	84 646
Förvaltningskostnader	103 722	168 448
Fastighetsskatt	176 160	174 848
Självrisk	0	3 000
Konsultkostnader	7 212	58 631
	1 671 827	1 490 521

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarie	0	15 511
Administrativa kostnader	23 076	30 241
Revisionskostnader	20 570	19 118
Rättegångskostnader	550 701	0
Justering moms tidigare år	169 609	0
	763 956	64 870

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 6 Förlust vid utrangering av tak

	2024	2023
Utrangering Byggnadsvärde	-156 747	0
	-156 747	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	25 517 083	25 350 183
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 107 945	1 107 945
Ingående uppskrivning byggnad	189 613	189 613
Ingående anskaffningsvärde mark	1 904 000	1 904 000
Utrangering tak	-452 292	0
Årets inköp/investeringar	4 642 585	166 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 908 934	28 718 641
Ingående avskrivningar	-4 905 479	-4 387 483
Årets avskrivningar	-534 686	-517 996
Utrangering Tak	295 545	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 144 620	-4 905 479
Utgående redovisat värde	27 764 314	23 813 162
Taxeringsvärden byggnader	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	104 400 000	104 400 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	662 935	0
Inköp	3 979 650	662 935
Omklassificeringar	-4 642 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	662 935
Utgående redovisat värde	0	662 935

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	8 740	9 626
Förutbetalda kostnader, Anticimex	11 318	8 634
Förutbetalda kostnader, Hiss	5 354	8 516
Förutbetalda kostnader, Bredband	20 104	21 492
Förutbetalda kostnader, Bostadsrätterna	5 510	5 510
Förutbetalda kostnader, Caverion	0	6 052
Förutbetalda förvaltningskostnader	0	13 555
	51 026	73 385

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 237 000	22 030 000
	24 237 000	22 030 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,96	2025-07-28	4 546 185	4 546 185
SEB	4,43	2025-10-28	4 396 725	4 653 065
SEB	4,47	2025-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB	4,30	2026-07-28	7 237 500	7 237 500
SEB	2,98	2025-03-28	2 800 000	0
			23 980 410	21 436 750
Amortering nästa år			256 340	282 925

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 22 699tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	269 575	264 038
Upplupna räntekostnader	20 637	17 829
Upplupna värmekostnader	59 066	64 929
Upplupna vatten & avloppskostnader	15 083	12 940
Upplupna sophanteringskostnader	14 504	12 003
	378 865	371 739

Stockholm 2025-

Karin Krafft
Ordförande

Elisabet Hamrén
Ledamot

Helena Nylén
Ledamot

Anosheh Ameli
Ledamot

Jakob Granlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HELENA NYLÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Timmermannen 1

Serienummer: 0c0e94391e33d7[...]d62f8ac448c4d

IP: 109.104.xxx.xxx

2025-04-07 18:10:03 UTC



Karin Krafft (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Timmermannen 1

Serienummer: ab6a36513da457[...]8230d0af23a25

IP: 193.45.xxx.xxx

2025-04-08 11:48:39 UTC



Jakob Gustav Daniel Granlund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Timmermannen 1

Serienummer: 641c755ddf56c6[...]4b3ec3ee161d7

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-09 11:11:29 UTC



INGRID ELISABET HAMRÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Timmermannen 1

Serienummer: d6872b87e13a54[...]ccc6103d8a25a

IP: 109.104.xxx.xxx

2025-04-10 20:58:01 UTC



Anosheh Ameli (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Timmermannen 1

Serienummer: 75c28b9135aa8b[...]c9af88ae16b29

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-04-12 05:50:45 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-12 12:39:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Timmermannen 1, org.nr. 716417-4836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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.

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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-12 12:36:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.