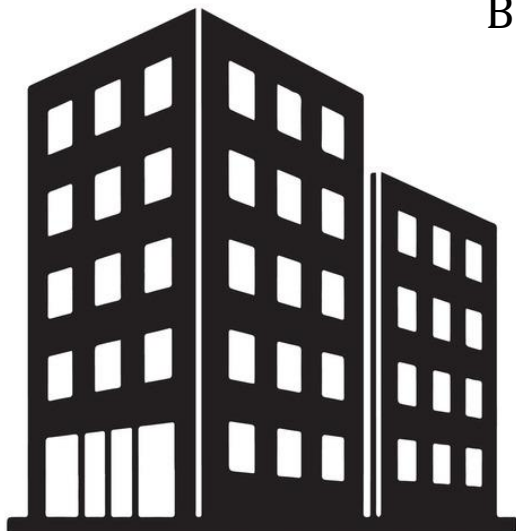
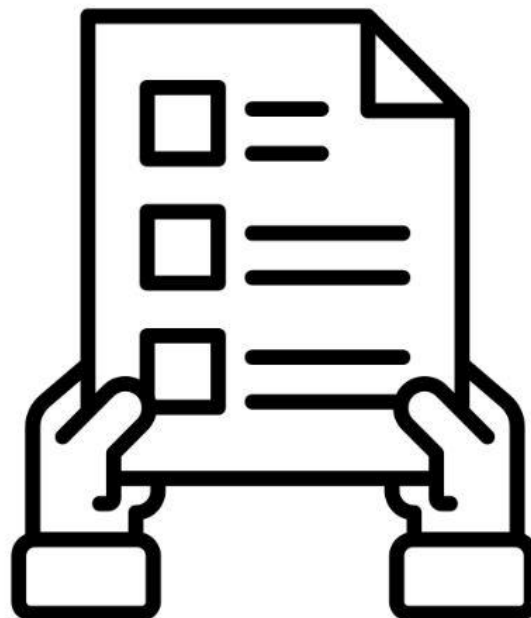


# ÅRSREDOVISNING 2025



Bostadsrättsföreningen  
Timmermannen 1

716417-4836



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# 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 2025.

### **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**

Jakob Ganlund	Ordförande
Emil Haals	Kassör
Helena Nylén	Ledamot
Karin Krafft	Ledamot

#### **Suppleant**

William Tjärnlund  
Anosheh Ameli, sekreterare

#### **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 2025-05-21.

#### **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 stålbalkar. 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 103 200 000 kr varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 39 200 000 kr.

Av byggnadens taxeringsvärde belöper 33 000 000 kr på bostäder och 6 200 000 kr på lokaler.  
Av markens taxeringsvärde belöper 57 000 000 kr på bostäder och 7 000 000 kr på lokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom försäkringsförmedlaren Söderberg & Partners utifrån föreningens medlemskap hos Bostadsrätterna.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga större underhållsprojekt genomförts. Efter de omfattande åtgärder som utfördes föregående år har fokus under 2025 i stället legat på att stabilisera föreningens kostnadsstruktur och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. För mer information hänvisas till avsnittet Ekonomi.

Styrelsen har även fortsatt arbetet med att förbereda fastigheten för kommande krav på fastighetsnära sopsortering. Arbetet omfattar utredning av möjliga lösningar för att uppfylla kommande lagkrav.

### Ombyggnationer och större reparationer

- 2005 Fasad, entrépartier samt butiksnickerier 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 reovering 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 reovering 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 butiksnickerier 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 reovering av terrasserna.

### Framtida Underhållsplaner

Under år 2026 planeras inga större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. Däremot kommer föreningen att genomföra byte av stamventiler samt genomföra en energioptimering av fastigheten. Åtgärderna är att betrakta som investeringar med förväntad effekt i form av lägre energiförbrukning och minskade kostnader på sikt samt stabilare värme under vintertid. Planerat underhåll för året innefattar även målning av fönster, främst mot gården och målning av trapphusen.

Styrelsen kommer även att fortsätta arbetet med att förbereda fastigheten för kommande krav avseende fastighetsnära sopsortering. De förändrade reglerna kan komma att innebära behov av anpassningar eller ombyggnationer i fastigheten och/eller på gården, och styrelsen följer utvecklingen löpande för att säkerställa att föreningen uppfyller gällande krav.

Underhållsplanen sträcker sig till 2075 och uppdaterades 2022.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 32 bostadslägenheter har under året 3 överlåtit.

Föreningen hade vid årsskiftet 49 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 fyra tillfällen.

Under året har föreningen omförhandlat flera av sina lån i samband med att tidigare räntebindningar löpt ut. Omförhandlingarna har medfört att huvuddelen av föreningens lån nu har räntor som ligger på en lägre nivå jämfört med föregående år. Vid årets slut återstår endast ett lån med en högre räntenivå, vilket förfaller för omförhandling under 2026.

Mot bakgrund av nuvarande ränteläge bedömer styrelsen att det finns goda förutsättningar för en fortsatt minskning av föreningens räntekostnader i takt med kommande omsättningar av lån. Styrelsen arbetar långsiktigt med att upprätthålla en väl spridd förfallostruktur för att säkerställa en balanserad ränterisk över tid.

Driftkostnaderna som t ex för fjärrvärme, sophantering och el har ökat kraftigt de senaste åren. Styrelsen arbetar fortlöpande med att se över kostnadsstrukturen för att identifiera möjligheter till besparingar. Under året har föreningen bland annat bytt fastighetsförsäkring, vilket resulterat i en lägre premie, samt omförhandlat städavtalet. Dessa åtgärder har sammantaget bidragit till en minskning av föreningens fastighetsrelaterade kostnader.

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. Styrelsen arbetar löpande med att förnya avtalen och om så krävs höja hyresavgifterna för lokalerna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 959	3 518	2 418	2 253	1 939
Resultat efter finansiella poster	-299	-483	-252	-33	-162
Soliditet (%)	11	11	14	15	15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	686	656	625	595	515
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 831	11 895	10 633	10 774	10 901
Lån/kvm totalyta (kr)	9 424	9 475	8 470	8 581	8 683
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	234	248	226	204	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	365	338	232	105	67
Räntekänslighet (%)	17	18	17	18	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	53	52	52	53	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	95	50	110	186	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 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/ upplåtelse	Uppskrivning- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 071 466	169 613	1 139 957	-1 609 455	-483 813	<b>3 287 768</b>
Avsättning yttre underhållsfond			50 000	-50 000		<b>0</b>
lanspråktagande uh-fond Återföring			-174 861	174 861		<b>0</b>
uppskrivningsfond		-5 000		5 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-483 813	483 813	<b>0</b>
Årets resultat					-299 381	<b>-299 381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 071 466</b>	<b>164 613</b>	<b>1 015 096</b>	<b>-1 963 407</b>	<b>-299 381</b>	<b>2 988 387</b>

### Förslag till behandling av redovisat förlust

Styrelsen föreslår att den redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 963 407
Årets resultat	-299 381
	<b>-2 262 788</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	50 000
Återföring uppskrivningsfond	-5 000
lanspråktagande av yttre fond	-23 889
i ny räkning överföres	-2 283 899
	<b>-2 262 788</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 959 380	3 518 621
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 959 380</b>	<b>3 518 621</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 416 373	-1 671 827
Övriga externa kostnader	4	-113 197	-763 957
Arvoden och personalkostnader	5	-51 295	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-756 366	-534 686
Övriga rörelsekostnader	6	0	-156 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 337 231</b>	<b>-3 179 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>622 149</b>	<b>338 836</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 470	34 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 000	-857 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-921 530</b>	<b>-822 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 381</b>	<b>-483 813</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-299 381</b>	<b>-483 813</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 381</b>	<b>-483 813</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	27 007 947	27 764 313
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 007 947</b>	<b>27 764 313</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 007 947</b>	<b>27 764 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 907	2 312
Övriga fordringar		13 833	50 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 336	51 026
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 076</b>	<b>104 077</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		674 653	252 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>674 653</b>	<b>252 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>751 729</b>	<b>356 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 759 676</b>	<b>28 120 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 071 466	4 071 466
Uppskrivningsfond		164 613	169 613
Yttre fond		1 015 096	1 139 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 251 175</b>	<b>5 381 036</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 963 407	-1 609 456
Årets resultat		-299 381	-483 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 262 788</b>	<b>-2 093 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 988 387</b>	<b>3 287 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 068 555	7 237 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 068 555</b>	<b>7 237 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	16 783 685	16 742 910
Leverantörsskulder		137 827	109 740
Skatteskulder		10 871	8 642
Övriga skulder		387 303	355 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	383 048	378 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 702 734</b>	<b>17 595 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 759 676</b>	<b>28 120 638</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-299 381	-483 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		756 366	691 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>456 985</b>	<b>207 620</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 595	0
Förändring av kortfristiga fordringar		28 596	14 843
Förändring av leverantörsskulder		28 087	-807 751
Förändring av kortfristiga skulder		38 502	-4 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>550 575</b>	<b>-589 537</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 979 650
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 979 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-128 170	-256 340
Upptagna lån		0	2 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-128 170</b>	<b>2 543 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>422 405</b>	<b>-2 025 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		252 248	2 277 775
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>674 653</b>	<b>252 248</b>

## 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 382 095	1 316 268
Hyror, lokaler	1 242 268	1 213 860
Balkongfond	5 760	5 760
Övriga intäkter	15 991	8 072
Justering moms tidigare år	313 266	974 661
	<b>2 959 380</b>	<b>3 518 621</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	182 934	221 845
Reparationer	86 324	119 181
Planerat underhåll	23 889	174 861
El	60 987	57 627
Värme	429 497	462 051
Vatten och avlopp	100 643	107 392
Sophämtning/renhållning	103 819	99 139
Fastighetsförsäkring	33 464	58 088
Kabel-TV och bredband	84 497	84 549
Förvaltningskostnader	91 931	103 722
Fastighetsskatt	187 168	176 160
Konsultkostnader	31 221	7 212
	<b>1 416 374</b>	<b>1 671 827</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrativa kostnader	19 672	23 076
Revisionskostnader	21 696	20 570
Rättegångskostnader	0	550 701
Justering moms tidigare år	71 829	169 609
	<b>113 197</b>	<b>763 956</b>

## Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	11 295	12 568
	<b>51 295</b>	<b>52 568</b>

## Not 6 Förlust vid utrangering av tak

	2025	2024
Utrangering Byggnadsvärde	0	-156 747
	<b>0</b>	<b>-156 747</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 707 375	25 517 083
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	0	-452 292
Årets inköp/investeringar	0	4 642 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 908 933</b>	<b>32 908 934</b>
Ingående avskrivningar	-5 144 620	-4 905 479
Årets avskrivningar	-756 366	-534 686
Utrangering Tak	0	295 545
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 900 986</b>	<b>-5 144 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 007 947</b>	<b>27 764 314</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 200 000	34 400 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	70 000 000
	<b>103 200 000</b>	<b>104 400 000</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	662 935
Inköp		3 979 650
Omklassificeringar		-4 642 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	9 884	8 740
Förutbetalda kostnader, Anticimex	10 143	11 318
Förutbetalda kostnader, Hiss	8 049	5 354
Förutbetalda kostnader, Bredband	20 212	20 104
Förutbetalda kostnader, Bostadsrätterna	4 960	5 510
Förutbetalda kostnader, Caverion	6 087	0
	<b>59 335</b>	<b>51 026</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 237 000	24 237 000
	<b>24 237 000</b>	<b>24 237 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,28	2026-07-28	4 546 185	4 546 185
SEB	2,51	2027-10-28	4 268 555	4 396 725
SEB	2,28	2026-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB	4,30	2026-07-28	7 237 500	7 237 500
SEB	3,10	2028-03-28	2 800 000	2 800 000
			<b>23 852 240</b>	<b>23 980 410</b>
Amortering nästa år			128 170	256 340

Om fem är beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 23 211tkr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	245 698	269 575
Upplupna räntekostnader	48 362	20 637
Upplupna värmekostnader	55 205	59 066
Upplupna vatten & avloppskostnader	16 814	15 083
Upplupna sophanteringskostnader	16 970	14 504
	<b>383 049</b>	<b>378 865</b>

Årsredovisningen innehåll beslutades 2026-04-22

Stockholm 2026-

Jakob Granlund  
Ordförande

Emil Haals  
Ledamot

Helena Nylén  
Ledamot

Karin Krafft  
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."

## Emil Haals

### Styrelseledamot

Serienummer: a60fc364694a42[...]8cc219a1d9fe5

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-23 07:33:31 UTC



## Jakob Gustav Daniel Granlund

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1

Serienummer: 641c755ddf56c6[...]4b3ec3ee161d7

IP: 62.127.xxx.xxx

2026-04-23 14:53:23 UTC



## Karin Krafft

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1

Serienummer: ab6a36513da457[...]8230d0af23a25

IP: 109.104.xxx.xxx

2026-04-23 15:18:00 UTC



## HELENA NYLÉN

### Styrelseledamot

Serienummer: 0c0e94391e33d7[...]d62f8ac448c4d

IP: 109.104.xxx.xxx

2026-04-23 18:42:39 UTC



## LENA ZOZULYAK

### Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-25 17:02:05 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1  
Org.nr 716417-4836

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### 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 för LCE 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 för LCE 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Timmermannen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**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

### Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-25 16:59:06 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.