

Årsredovisning 2025

Brf Timmerkajen

769637-0001



Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmerkajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

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

Säte

Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Äkta förening

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

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

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

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

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

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 94 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 216 m². Föreningen disponerar över 80 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är elva platser försedda med laddstolpar för elbilar och fyra platser är handikappsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

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

Gemensamma utrymmen

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

Väsentliga servitut

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

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Rebecka Axelsson | Ordförande |
| Anneli Andersson | Styrelseledamot |
| Gudrun Ingrid Holmberg | Styrelseledamot |
| Kurth Richard Schöld | Styrelseledamot |
| Lars Daniel Bergström | Styrelseledamot |
| Kenth Nils Ingemar Davidsson | Suppleant |
| Thomas Englund | Suppleant |

Valberedning

Esmeralda Tällö

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Martin Ekeroth Revisor Exendo Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2026 ● Stampolning. Obligatorisk ventilationskontroll.

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Avfallshantering | Telge Återvinning |
| Ekonomisk förvaltning , Teknisk förvaltning | Jm at home |
| Städservice | Pancevski's Städservice AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%. Årsavgift för lägenhet är efter höjningen 920:- kr/m².

Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m³ ex. moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 680 558 | 6 161 264 | 5 587 288 | 5 087 299 |
| Resultat efter fin. poster | 13 773 | -364 934 | -258 546 | -473 675 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 77 | 76 |
| Yttre fond | 606 060 | 419 580 | 233 100 | 46 620 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 983 | 895 | 805 | 730 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,8 | 89,3 | 87,2 | 89,2 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 776 | 12 017 | 12 259 | 12 500 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 11 776 | 12 017 | 12 259 | 12 500 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 348 | 297 | 303 | 267 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 173 | 171 | 172 | 161 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,36 | 1,99 | 1,33 | 1,22 |
| Räntekänslighet (%) | 11,99 | 13,43 | 15,21 | 17,1 |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 139 184 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Genomsnittlig skuldränta - föreningens totala räntekostnader under året / föreningens genomsnittliga räntebärande skulder under året.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Insatser | 151 028 000 | - | - | 151 028 000 |
| Upplåtelseavgifter | 103 172 000 | - | - | 103 172 000 |
| Fond, yttre underhåll | 419 580 | - | 186 480 | 606 060 |
| Balanserat resultat | -984 568 | -364 934 | -186 480 | -1 535 982 |
| Årets resultat | -364 934 | 364 934 | 13 773 | 13 773 |
| Eget kapital | 253 270 078 | 0 | 13 773 | 253 283 851 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 535 982 |
| Årets resultat | 13 773 |
| Totalt | -1 522 209 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 186 480 |
| Balanseras i ny räkning | -1 708 689 |
| | -1 522 209 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 686 548 | 6 161 264 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 41 052 | 68 088 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 727 600 | 6 229 352 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -2 294 352 | -2 482 335 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -251 787 | -261 288 |
| Personalkostnader | 9 | -291 104 | -217 455 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 135 688 | -2 135 688 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 972 931 | -5 096 766 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 754 668 | 1 132 585 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 568 | 3 418 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 747 464 | -1 500 937 |
| Summa finansiella poster | | -1 740 896 | -1 497 519 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 13 773 | -364 934 |
| ÅRETS RESULTAT | | 13 773 | -364 934 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 16 | 325 147 248 | 327 282 936 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 325 147 248 | 327 282 936 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 325 147 248 | 327 282 936 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 24 022 | 49 938 |
| Övriga fordringar | 11 | 2 094 633 | 1 356 556 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 109 263 | 116 709 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 227 918 | 1 523 203 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 365 755 | 323 618 |
| Summa kassa och bank | | 365 755 | 323 618 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 593 673 | 1 846 822 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 327 740 921 | 329 129 758 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 254 200 000 | 254 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 606 060 | 419 580 |
| Summa bundet eget kapital | | 254 806 060 | 254 619 580 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 535 982 | -984 568 |
| Årets resultat | | 13 773 | -364 934 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 522 209 | -1 349 502 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 253 283 851 | 253 270 078 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 56 085 000 | 56 585 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 56 085 000 | 56 585 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 16 | 17 115 000 | 18 115 000 |
| Leverantörsskulder | | 192 184 | 188 464 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 40 000 | 35 461 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 1 024 886 | 935 754 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 372 070 | 19 274 679 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 327 740 921 | 329 129 758 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 754 668 | 1 132 585 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 135 688 | 2 135 688 |
| | 3 890 356 | 3 268 273 |
| Erhållen ränta | 6 568 | 3 418 |
| Erlagd ränta | -1 747 464 | -1 500 937 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 149 461 | 1 770 754 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 29 567 | -1 645 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 97 391 | 137 807 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 276 418 | 1 906 916 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 500 000 | -1 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 500 000 | -1 500 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 776 418 | 406 916 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 672 613 | 1 265 696 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 449 031 | 1 672 613 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Timmerkajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 120 år |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 715 864 | 5 196 144 |
| Hysesintäkter p-plats | 562 975 | 556 034 |
| Intäkter internet | 248 160 | 248 160 |
| Intäkter varmvatten | 114 978 | 116 417 |
| Intäkter el | 29 103 | 15 451 |
| Övriga intäkter | 398 | 2 405 |
| Andrahandsuthyrning | 15 070 | 26 653 |
| Summa | 6 686 548 | 6 161 264 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Övriga rörelseintäkter | 41 050 | 68 086 |
| Summa | 41 050 | 68 086 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 1 213 |
| Besiktning och service | 188 622 | 199 125 |
| Städning | 103 777 | 125 321 |
| Fastighetsskötsel | 185 703 | 312 235 |
| Trädgårdsarbete | 166 051 | 83 104 |
| Snöskottning | 36 056 | 126 203 |
| Summa | 680 209 | 847 202 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löpande rep och underhåll av bostäder | 2 873 | 2 994 |
| Löpande rep och underhåll installationer | 6 528 | 0 |
| Löpande rep och underhåll ventilation | 11 216 | 61 215 |
| Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar | 0 | 8 132 |
| Övriga rep./underhåll | 0 | 4 500 |
| Summa | 20 617 | 76 841 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 52 027 | 48 527 |
| Kabel-TV | 2 750 | 3 174 |
| Bredband | 240 543 | 239 036 |
| Summa | 295 320 | 290 737 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 3 637 | 7 224 |
| Övriga förvaltningskostnader | 46 894 | 63 004 |
| Revisionsarvoden | 44 988 | 64 811 |
| Ekonomisk förvaltning | 132 344 | 126 249 |
| Konsultkostnader | 23 925 | 0 |
| Summa | 251 787 | 261 288 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 231 300 | 171 351 |
| Sociala avgifter | 59 804 | 46 104 |
| Summa | 291 104 | 217 455 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 333 690 000 | 333 690 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 333 690 000 | 333 690 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -6 407 064 | -4 271 376 |
| Årets avskrivning | -2 135 688 | -2 135 688 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 542 752 | -6 407 064 |
| Utgående restvärde enligt plan | 325 147 248 | 327 282 936 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>77 407 712</i> | <i>77 407 712</i> |
| Taxeringsvärde byggnad | 112 000 000 | 112 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 18 600 000 | 18 600 000 |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fordran Entreprenör | 2 250 | 2 250 |
| Skattekonto | 5 373 | 5 312 |
| Skattefordringar | 2 867 | 0 |
| Övriga fordringar | 867 | 0 |
| Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 1 033 276 | 1 348 994 |
| Räntebärande klientmedelskonto | 1 050 000 | 0 |
| Summa | 2 094 633 | 1 356 556 |

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 821 | 44 415 |
| Försäkringspremier | 13 161 | 12 535 |
| Bredband | 60 281 | 59 759 |
| Summa | 109 263 | 116 709 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2027-10-28 | 4,19 % | 15 615 000 | 15 615 000 |
| SEB | 2029-10-28 | 2,90 % | 15 615 000 | 15 615 000 |
| SEB | 2030-12-28 | 3,29 % | 15 615 000 | 15 615 000 |
| SEB | 2026-10-28 | 1,37 % | 15 615 000 | 15 615 000 |
| SEB | 2028-10-28 | 1,77 % | 10 740 000 | 12 240 000 |
| Summa | | | 73 200 000 | 74 700 000 |
| Varav kortfristig del | | | 17 115 000 | 18 115 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 700 000 kr.

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

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisningskonto moms | 0 | 51 |
| Lagstadg soc avg lönesk | 0 | -5 |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 0 | -4 585 |
| Övriga korta skulder | 40 000 | 40 000 |
| Summa | 40 000 | 35 461 |

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 77 820 | 82 365 |
| El | 35 728 | 40 926 |
| Uppvärmning | 57 199 | 51 223 |
| Utgiftsräntor | 15 639 | 9 549 |
| Vatten | 25 339 | 22 178 |
| Löner | 176 400 | 117 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 55 425 | 36 761 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 541 336 | 540 752 |
| Beräknat revisionsarvode | 40 000 | 35 000 |
| Summa | 1 024 886 | 935 754 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 79 500 000 | 79 500 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södertälje

Rebecka Axelsson
Ordförande

Anneli Andersson
Styrelseledamot

Gudrun Ingrid Holmberg
Styrelseledamot

Kurth Richard Schöld
Styrelseledamot

Lars Daniel Bergström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Exendo Redovisning AB
Martin Ekeröth
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2026 12:56

DOCUMENT ID:

HkD_H3gRbg

ENVELOPE ID:

ByU_H3gR-I-HkD_H3gRbg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Timmerkajen, slutlig.pdf

18 pages

SHA-512:

39d1a8a2b712d4a03ad0d8b886a72ccc935412fbfa19bd
55163559d7621d78c26f0b41c3abb3bfec9a65fd23f28a9
85931be08b40f2420dbbde0ae15973fda70

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. REBECKA AXELSSON rebecka_axelsson@telia.com |  Signed Authenticated | 30.04.2026 13:47 30.04.2026 13:37 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.248.136.74 |
| 2. ANNELI ANDERSSON anneli@timmerkajen.se |  Signed Authenticated | 01.05.2026 11:43 01.05.2026 09:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.30.169.154 |
| 3. GUDRUN INGRID HOLMBERG holmberg.g@telia.com |  Signed Authenticated | 01.05.2026 11:50 01.05.2026 11:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.67.166.100 |
| 4. Kurth Richard Schöld richard@timmerkajen.se |  Signed Authenticated | 01.05.2026 16:35 01.05.2026 16:34 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.68.97.86 |
| 5. Lars Daniel Bergström daniel@timmerkajen.se |  Signed Authenticated | 01.05.2026 20:02 01.05.2026 20:01 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.231.121.192 |
| 6. MARTIN ERIK EKEROTH martin@excendo.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 09:20 05.05.2026 09:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.176.97.37 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerkajen

Org.nr 769610-8831

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmerkajen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

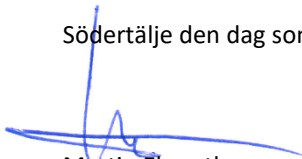
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Martin Ekeröth
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

Martin Ekeroth · 05.05.2026 09:19

DOCUMENT ID:

Bk2GqfDCZg

ENVELOPE ID:

HynGcMP0-e-Bk2GqfDCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:84c9defbfcafee4222c6f451fea210e7819309c6682a56d
ecdbfebb7c3cce23fd5b66ef4f705ce3f54f783bb9c8549c
1ffbeb6ecc11c40a0d7835bd13c6c57f7

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1. MARTIN ERIK EKEROTH martin@excendo.se | Signed Authenticated | 05.05.2026 09:20 05.05.2026 09:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/09/09) IP: 185.176.97.37 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed