



Årsredovisning 2025

HSB Brf Timotejen i Norsborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

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

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 800
2	lokaler (hyresrätt)	36
16	förråd	76
48	garageplatser	648
300	p-platser	0
Totalt 814 objekt		28 560

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Abraham	Ordförande	2021-06-10	
Ann-Kristine Eriksson	Ledamot	2024-05-30	
Annika Klasson	Ledamot	2014-05-24	
Iglica, Sadija Kalac	Ledamot	2022-07-07	
Seydi Tas	Ledamot	2023-06-04	
Rabia Chohan	Ledamot	2021-06-10	
Marianne Latti	Ledamot	2016-07-05	2025-06-12
Bassel Fattouh	Ledamot	2025-06-12	
Bassel Fattouh	Suppleant	2024-05-30	2025-06-12
Timmy Herrala	Ledamot	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Timmy Hansen och Sadija Kalac.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Viktoryia Khromchanka med Gabriela Elyas som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen är part i en pågående tvist med Botkyrka kommun avseende höjning av tomträttsavgälden från och med januari 2022. Målen har tidigare prövats i mark- och miljödomstolen (MMD), mark- och miljööverdomstolen (MÖD) samt Högsta domstolen (HD). Efter återförvisning från HD handläggs målen återigen i MÖD.

Möjligheter till förlikning har undersökts, men kommunen har avböjt detta och har uttryckt en vilja att få frågan slutgiltigt prövade i domstol.

Parterna förväntas slutföra sin talan under våren 2026 genom så kallad slutföreläggning i MÖD. Det finns en möjlighet att dom meddelas före sommaren, men någon garanti för detta kan inte lämnas. HSB:s jurister, som företräder föreningen, kommer att noggrant analysera domslutet och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

Föreningen har år 2023 och 2024 kostnadsfört tomträttsavgäld om 1 595 645 kr per år. Den av kommunen yrkade höjningen uppgår till totalt 535 820 kr, motsvarande cirka 267 910 kronor per år, och har ännu inte betalats.

Stambyte

Föreningen har under ett par års tid genomfört ett stambyte, vilket färdigställdes under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Gårdsrenoveringar

Årtal	Åtgärd
2004	Renovering av komplimentshus fasader
2010	Nedgrävning av avfallsbehållare
2018	Tilläggsisolering vindar
2018	Ventilation och undercentraler
2018	Nya hissar
2018	LED belysning i trapphusen
2020	Avbärarräcken parkeringsplatser
2020	IMD installation el
2021	Laddplatser för elbilar
2021	Nya fönster
2021	Renovering av garage
2023	Nya parkeringsplatser Hampvägen
2025	Stambyte

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

Årtal	Åtgärd
2028	Målning trapphus
2030	Målning betong balkonger

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 553 och under året har det tillkommit 29 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 551.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	113	150	145	78
Skuldsättning, kr/kvm	9 142	7 494	5 050	4 036	4 084
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 392	7 504	5 057	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	286	310	323	247	240
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 037	898	831	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 196	1 120	1 060	910	879
Nettoomsättning, tkr	32 701	30 085	28 369	25 321	24 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 736	-1 303	376	-48	-2 048
Soliditet, %	5	8	11	14	14

Från och med år 2025 omfattar nyckeltal som baseras på yta även förråds- och garageytor.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likvititetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån i samband med stambyte.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 100	0	0	371 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 802 000	0	0	1 802 000
Underhållsfond, kr	19 356 209	0	2 090 928	21 447 137
S:a bundet eget kapital, kr	21 529 309	0	2 090 928	23 620 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 996 712	-1 302 771	-2 090 928	-5 390 411
Årets resultat, kr	-1 302 771	1 302 771	-2 735 883	-2 735 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 299 483	0	-4 826 811	-8 126 294
S:a eget kapital, kr	18 229 826	0	-2 735 883	15 493 943

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 072 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 299 483
Årets resultat, kr	-2 735 883
Reservation till underhållsfond, kr	-2 236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 072
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 126 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 126 294
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 700 537	30 085 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	605 233	1 096 493
Summa Rörelseintäkter		33 305 769	31 181 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 646 971	-21 835 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-928 628	-861 593
Personalkostnader	Not 6	-883 933	-1 120 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 903 984	-3 613 383
Summa Rörelsekostnader		-28 363 516	-27 430 615
Rörelseresultat		4 942 253	3 750 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 376	423 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 774 513	-5 476 906
Summa Finansiella poster		-7 678 137	-5 053 741
Resultat efter finansiella poster		-2 735 883	-1 302 771
Resultat före skatt		-2 735 883	-1 302 771
Årets resultat		-2 735 883	-1 302 771

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	280 223 619	121 882 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	111 739 307
Summa Materiella anläggningstillgångar		280 223 619	233 621 844

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa Anläggningstillgångar

280 225 619 233 623 844

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		568 159	651 774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 561 483	5 601 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 521 507	1 350 525
Summa Kortfristiga fordringar		4 651 149	7 603 466

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	0	407 639
Summa Kassa och bank		0	407 639

Summa Omsättningstillgångar

4 651 149 8 011 105

Summa Tillgångar

284 876 768 241 634 949

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 173 100	2 173 100
Fond för yttre underhåll	21 447 137	19 356 209
Summa Bundet eget kapital	23 620 237	21 529 309

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 390 411	-1 996 712
Årets resultat	-2 735 883	-1 302 771
Summa Ansamlad förlust	-8 126 294	-3 299 483

Summa Eget kapital

15 493 943 **18 229 826**

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15	535 820	535 820
Summa Avsättningar		535 820	535 820

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 806 250	165 557 336
Summa Långfristiga skulder		33 806 250	165 557 336

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		227 294 594	43 046 364
Leverantörsskulder		1 585 617	8 266 304
Skatteskulder		106 945	74 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 581 367	1 698 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 472 232	4 226 036
Summa Kortfristiga skulder		235 040 755	57 311 967

Summa Skulder

269 382 825 **223 405 123**

Summa Eget kapital och skulder

284 876 768 **241 634 949**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 942 253	3 750 970
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 903 984	3 613 383
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 903 984	3 613 383
Erhållen ränta	9 500	423 165
Erlagd ränta	-7 754 466	-5 659 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 101 271	2 127 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 758 238	-1 920 151
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 539 489	2 218 154
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 781 251	298 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-679 980	2 425 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-53 505 759	-95 072 603
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 505 759	-95 072 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	52 497 144	68 032 413
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 497 144	68 032 413
Årets kassaflöde	-1 688 595	-24 614 275
Likvida medel vid årets början	4 198 802	28 813 077
Likvida medel vid årets slut	2 510 207	4 198 802

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	30 417 876	28 696 032
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 520 090	1 628 451
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 454 750	892 639
	Hyror förbrukningsbaserad	39 576	62 822
	Hyror övrigt	17 100	68 580
	Övriga primära intäkter	272 629	270 333
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 722 021	31 618 857
	Avgiftsbortfall	-944 022	-1 489 785
	Hysesbortfall	-77 462	-43 980
	<i>Summa</i>	-1 021 484	-1 533 765
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 700 537	30 085 092

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv och bredband. Avgiftsrabatt avser olägenhet i samband med stambyte.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	525 244	844 333
	Övriga sekundära intäkter	79 989	252 160
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	605 233	1 096 493

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 637 269	-4 652 485
	Snö och halk-bekämpning	-192 608	-267 557
	Reparationer	-489 479	-778 042
	Planerat underhåll	-145 072	-841 737
	Försäkringsskador	-901 286	-1 349 747
	El	-3 381 886	-3 641 519
	Uppvärmning	-3 267 233	-3 327 466
	Vatten	-1 532 033	-1 649 893
	Sophämtning	-1 230 681	-890 695
	Fastighetsförsäkring	-812 070	-666 321
	Kabel-TV och bredband	-865 482	-849 517
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-792 492	-745 170
	Tomträttsavgäld	-1 327 733	-1 595 645
	Övriga driftkostnader	-71 647	-579 607
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 646 971	-21 835 402
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-51 720	-36 641
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-101 704	-218 515
	Administrationskostnader	-440 263	-296 415
	Extern revision	-37 500	-32 000
	Medlemsavgifter	-260 184	-251 200
	Föreningsverksamhet	-36 457	-24 653
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-928 628	-861 593
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-558 979	-679 717
	Revisionsarvode	-17 190	-31 500
	Övriga arvoden	-116 410	-160 425
	Sociala avgifter	-191 354	-248 595
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-883 933	-1 120 237

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 526 341	-3 221 439
	Avskrivning på markanläggning	-377 643	-376 439
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-15 505
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 903 984	-3 613 383
Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 033 754	163 033 754
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 225 662	9 225 662
	Årets investeringar	165 245 066	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	337 504 482	172 259 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 376 879	-46 779 001
	Årets avskrivningar	-6 903 984	-3 597 878
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 280 863	-50 376 879
	<i>Byggnader</i>	280 223 619	121 882 537
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	251 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	890 000	929 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 200 000	82 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 124 000	564 000
	<i>Summa</i>	300 214 000	335 093 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	265 384 266	211 158 810
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	265 384 266	211 158 810

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	489 443	489 443
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	489 443	489 443
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-489 443	-473 938
	Årets avskrivningar	0	-15 505
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-489 443	-489 443
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	111 739 307	16 666 703
	Årets investeringar	53 505 759	95 072 603
	Omklassificering till byggnad	-165 245 066	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	111 739 307
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	2 000	2 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 000	2 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 510 207	3 791 163
	Övriga fordringar	51 276	1 810 004
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 561 483	5 601 167
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	86 877	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 434 630	1 350 525
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 521 507	1 350 525

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	407 639
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	407 639
Not 15	Övriga avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Övriga avsättningar	535 820	535 820
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	535 820	535 820

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2026-02-28	24 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2026-02-28	4 556 008	0
Stadshypotek AB	2,29%	2026-09-30	6 998 400	86 400
SBAB Bank AB	2,97%	2027-05-11	4 962 500	50 000
SBAB Bank AB	3,33%	2027-03-15	24 812 500	250 000
SBAB Bank AB	3,20%	2026-11-09	24 750 000	250 000
SBAB Bank AB	3,01%	2026-09-14	24 687 500	250 000
SBAB Bank AB	4,02%	2026-05-11	19 650 000	200 000
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-11	3 470 683	35 324
SBAB Bank AB	3,93%	2026-01-19	4 169 150	46 720
SBAB Bank AB	3,93%	2026-01-19	24 500 000	250 000
Stadshypotek AB	2,87%	2026-03-04	4 475 000	50 000
Stadshypotek AB	3,52%	2026-06-30	29 190 551	296 352
Stadshypotek AB	3,82%	2028-03-30	4 376 250	45 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-06-01	16 731 600	175 200
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 780 412	71 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 709 040	70 252
Stadshypotek AB	0,82%	2026-03-30	6 191 250	65 000
Swedbank Hypotek AB	3,12%	2026-12-22	4 800 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,38%	2026-09-28	7 290 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,33%	2026-03-28	7 500 000	0
			261 100 844	2 331 248
Långfristig del			33 806 250	
Nästa års amortering av långfristig skuld			345 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			226 949 594	
Kortfristig del			227 294 594	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 331 248	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			9 324 992	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,94%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	88 430	82 430
	Momsskuld	18 480	17 760
	Källskatt	135 348	239 882
	Inre fond	1 264 394	1 333 157
	Övriga kortfristiga skulder	74 715	25 105
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 581 367	1 698 334
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 773 269	2 627 292
	Upplupna räntekostnader	212 290	192 243
	Övriga upplupna kostnader	1 486 673	1 406 501
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 472 232	4 226 036

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-11.

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborgs 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gabriela Elyas

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jakob Abraham

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:49:20



Timmy Herrala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:43:37



Ann-Kristin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:36:58



Rabia Chohan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:33:36



Sadija Iglica

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:38:40



Seydi Tas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:34:03



Annika Klasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:27:16



Bassel Fattouh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:27:54



Gabriela Elyas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:36:14



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:52:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gabriela Elyas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:01:53



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:52:04

