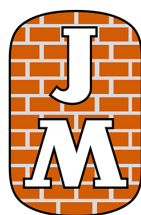


# Årsredovisning 2025

## Brf Timotej i Söderdalen

769639-7897



@home



HyWvU\_gA-x-HyMvUulCbg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Timotej i Söderdalen

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

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

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30 hos Bolagsverket.

### Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av parkering till andra än föreningens medlemmar.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jakobsberg 2:2866. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 075 m<sup>2</sup>. Antal parkeringsplatser är 31 i garage varav en p-plats är MC-plats. Av föreningens parkeringsplatser är 7 st. försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### 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. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel-, rullstols-, städ- och barnvagnsrum. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning. Utrymme för källsortering av sopor finns i intilliggande fastighet.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar:

GA 46 avseende parkeringsanläggning vilken förvaltas av Norra garaget i Söderdalen samfällighetsförening.

GA 48 (Jakobsberg 2:2865) avseende bl. a. innergård, belysning och dagvattenledningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning (Brf Parklinden i Söderdalen).

GA 49 (Jakobsberg 2:2684) avseende ledningar för spillvatten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning (Brf Parklinden i Söderdalen).

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende soprum för avfallshantering i angränsande fastighet.

## Styrelsens sammansättning

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Mine Bilgic       | Ordförande        |
| Annica Nordin     | Styrelseledamot   |
| Christina Ryström | Styrelseledamot   |
| Muhammet Uludag   | Styrelseledamot   |
| Mikko Palomaa     | Styrelseledamot   |
| Mohammad Bagir    | Styrelsesuppleant |

## Firmateckning

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

## Revisorer

Emine Sarihan Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Bredband                   | Telia Sverige AB              |
| Edge - teknisk övervakning | Kiona Sweden AB               |
| El/fjärrvärme              | EOn Kundsupport Sverige AB    |
| Fastighetslån              | Swedbank Hypotek AB           |
| Försäkring                 | Trygg-Hansa Försäkring Filial |
| Förvaltning                | JM@Home                       |
| Hemsida                    | Fortnox Finans AB             |
| Hissbesiktning             | Dekra Industrial AB           |
| Miljörumstömning           | Prezero Recycling AB          |
| Service hiss               | Kone AB                       |
| Sophämtning/vatten         | Järfälla kommun               |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Garaget Söderdalen Samfällighet, med en andel på 7.14%.

Samfälligheten förvaltar garage.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025      | 2024      | 2023      | 2022 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| Nettoomsättning                                    | 4 620 192 | 4 375 801 | 2 107 785 | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -694 488  | -960 367  | -286 301  | -    |
| Soliditet (%)                                      | 77        | 77        | 76        | -    |
| Yttre fond                                         | 183 375   | 61 125    | -         | -    |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 033     | 993       | 484       | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,1      | 92,5      | 91        | -    |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 13 369    | 13 465    | 13 560    | -    |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 13 369    | 13 465    | 13 560    | -    |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 152       | 87        | 91        | -    |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 83        | 85        | 24        | -    |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 41        | 55        | 28        | -    |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 44        | 39        | 7         | -    |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 168       | 179       | 59        | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,94     | 13,55     | 28,09     | -    |

**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 386 337 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 110 632 000        | -                                            | -                               | 110 632 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 72 528 000         | -                                            | -                               | 72 528 000         |
| Fond, yttre underhåll | 61 125             | -                                            | 122 250                         | 183 375            |
| Balanserat resultat   | -347 426           | -960 367                                     | -122 250                        | -1 430 043         |
| Årets resultat        | -960 367           | 960 367                                      | -694 488                        | -694 488           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>181 913 332</b> | <b>0</b>                                     | <b>-694 488</b>                 | <b>181 218 844</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 430 043        |
| Årets resultat      | -694 488          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 124 531</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 122 250           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 246 781        |
|                                      | <b>-2 124 531</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 620 192         | 4 375 801         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 620 192</b>  | <b>4 375 801</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -1 337 011        | -1 338 695        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -288 351          | -303 481          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -115 253          | -124 146          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 314 768        | -1 314 768        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 055 383</b> | <b>-3 081 090</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 564 809</b>  | <b>1 294 711</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | -1 554            | 2 184             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -2 257 743        | -2 257 262        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 259 297</b> | <b>-2 255 078</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-694 488</b>   | <b>-960 367</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-694 488</b>   | <b>-960 367</b>   |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 9, 14 | 235 303 080        | 236 617 848        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>235 303 080</b> | <b>236 617 848</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>235 303 080</b> | <b>236 617 848</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |       | 73 670             | 44 876             |
| Övriga fordringar                             | 10    | 794 824            | 878 144            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11    | 239 406            | 132 840            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>1 107 900</b>   | <b>1 055 860</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>1 107 900</b>   | <b>1 055 860</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>236 410 980</b> | <b>237 673 708</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | NOT    | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 183 160 000                  | 183 160 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 183 375                      | 61 125                       |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>183 343 375</strong> | <strong>183 221 125</strong> |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -1 430 043                   | -347 426                     |
| Årets resultat                                  |        | -694 488                     | -960 367                     |
| <strong>Summa ansamlad förlust</strong>         |        | <strong>-2 124 531</strong>  | <strong>-1 307 793</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>181 218 844</strong> | <strong>181 913 332</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 14 | 36 716 000                   | 54 480 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>36 716 000</strong>  | <strong>54 480 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 14 | 17 764 000                   | 388 000                      |
| Leverantörsskulder                              |        | 173 515                      | 87 594                       |
| Skatteskulder                                   |        | 0                            | 278 400                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 13     | 538 621                      | 526 382                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>18 476 136</strong>  | <strong>1 280 376</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>236 410 980</strong> | <strong>237 673 708</strong> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 564 809</b> | <b>1 294 711</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 314 768        | 1 314 768        |
|                                                                                 | <b>2 879 577</b> | <b>2 609 479</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | -1 554           | 2 184            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 257 743       | -2 257 262       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>620 280</b>   | <b>354 401</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 104 485          | -277 415         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -180 240         | -125 252         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>544 525</b>   | <b>-48 266</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -388 000         | -388 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-388 000</b>  | <b>-388 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>156 525</b>   | <b>-436 266</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>594 953</b>   | <b>1 031 219</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>751 478</b>   | <b>594 953</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Timotej i Söderdalen 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående 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.

### 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              | 3 664 848        | 3 664 848        |
| Hysesintäkter garage              | 317 600          | 300 400          |
| Hysesintäkter förråd              | 16 450           | 15 730           |
| Intäkter internet                 | 158 400          | 158 400          |
| Varmvatten                        | 146 591          | 70 111           |
| EI                                | 272 767          | 154 594          |
| Övriga intäkter                   | 900              | 900              |
| Dröjsmålsränta                    | 219              | 468              |
| Andrahandsuthyrning               | 493              | 0                |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 0                | 250              |
| Avgiftsfri årsavgift JM           | -7 163           | 9 759            |
| Avgiftsfri Triple play JM         | -251             | 342              |
| Vidarefakturerering               | 48 121           | 0                |
| Öres- och kronutjämning           | -6               | -1               |
| Erhållna statliga bidrag          | 1 223            | 0                |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 620 192</b> | <b>4 375 801</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 221 177        | 219 556        |
| Besiktning och service | 44 915         | 44 129         |
| Trädgårdsarbete        | 62 425         | 0              |
| Snöskottning           | 3 313          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>331 830</b> | <b>263 685</b> |

## NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

|                                                | 2025         | 2024          |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen  | 0            | 159           |
| Löpande rep och underhåll ventilation          | 0            | 34 645        |
| Löpande rep och underhåll hissar               | 9 133        | 12 024        |
| Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar | 549          | 3 999         |
| <b>Summa</b>                                   | <b>9 681</b> | <b>50 827</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Elavgifter   | 336 892        | 346 674        |
| Uppvärmning  | 167 533        | 224 286        |
| Vatten       | 179 621        | 156 975        |
| Sophämtning  | 133 129        | 118 095        |
| <b>Summa</b> | <b>817 175</b> | <b>846 030</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 115         | 18 504         |
| Digitala tjänster      | 3 690          | 4 374          |
| Bredband               | 155 520        | 155 276        |
| <b>Summa</b>           | <b>178 325</b> | <b>178 154</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Samfällighetsförening        | 127 428        | 127 428        |
| Förbrukningsmaterial         | 1 469          | 1 620          |
| Revisionsarvoden             | 48 000         | 62 500         |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 224          | 9 809          |
| Ekonomisk förvaltning        | 106 230        | 102 124        |
| <b>Summa</b>                 | <b>288 351</b> | <b>303 481</b> |

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 88 800         | 93 599         |
| Sociala avgifter | 26 453         | 30 547         |
| <b>Summa</b>     | <b>115 253</b> | <b>124 146</b> |

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 238 590 000        | 238 590 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>238 590 000</b> | <b>238 590 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -1 972 152         | -657 384           |
| Årets avskrivning                             | -1 314 768         | -1 314 768         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 286 920</b>  | <b>-1 972 152</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>235 303 080</b> | <b>236 617 848</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>80 818 225</i>  | <i>80 818 225</i>  |

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 48             | 280 584        |
| Momsfordran       | -43 298        | 2 607          |
| Klientmedelskonto | 564 853        | 594 953        |
| Räntekonto        | 186 625        | 0              |
| <b>Summa</b>      | <b>708 228</b> | <b>878 144</b> |

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 167 664        | 50 861         |
| El                                                  | 20 872         | 37 360         |
| Försäkringspremier                                  | 18 561         | 17 428         |
| Kabel-TV                                            | 9 946          | 0              |
| Vatten                                              | 9 403          | 14 231         |
| Bredband                                            | 12 960         | 12 960         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>239 406</b> | <b>132 840</b> |

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-05-25               | 4,24 %                  | 17 764 000          | 18 052 000          |
| Swedbank              | 2027-05-25               | 4,08 %                  | 18 358 000          | 18 408 000          |
| Swedbank              | 2028-05-24               | 3,97 %                  | 18 358 000          | 18 408 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>54 480 000</b>   | <b>54 868 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 17 764 000          | 388 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 540 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 49 138         | 3 386          |
| EI                                                  | 40 197         | 46 395         |
| Uppvärmning                                         | 17 509         | 22 691         |
| Utgiftsräntor                                       | 30 646         | 18 727         |
| Löner                                               | 0              | 42 975         |
| Uppl kostn renhållningsavg                          | 4 892          | 4 695          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 13 502         | 13 502         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 346 847        | 339 011        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 35 890         | 35 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>538 621</b> | <b>526 382</b> |

### NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 55 450 000 | 55 450 000 |

### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär att nämna.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-27.

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

Järfälla

---

Annica Nordin  
Styrelseledamot

---

Christina Ryström  
Styrelseledamot

---

Muhammet Uludag  
Styrelseledamot

---

Mine Bilgic  
Ordförande

---

Mikko Palomaa  
Styrelseledamot

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

---

Emine Sarihan  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 09:18

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home • 30.04.2026 08:27

**DOCUMENT ID:**

HyMvUulCbg

**ENVELOPE ID:**

HyWvU\_gA-x-HyMvUulCbg

**DOCUMENT NAME:**

Timotej ÅR 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

0a472b8a7d490a9f32f8bf198c567e2ebf09e67c9b68e8ff  
cbcb40eb64f39e202725e584d72e59acaf0241cefb3a57d  
d477d5fb50562bf5f402c7e3329e6c843

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. MINE BILGIC<br>mine.bilgic@se.ey.com                |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 09:35<br>30.04.2026 09:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.227.32.235  |
| 2. ANNICA NORDIN<br>annica.nordin@skandrenti<br>ng.se  |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 15:31<br>30.04.2026 15:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.78.53   |
| 3. MARIA CHRISTINA RYST<br>RÖM<br>c.rystrom@hotmail.se |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 16:36<br>30.04.2026 16:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.242.253 |
| 4. Muhammet Uludag<br>m.uludag92@hotmail.co<br>m       |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 16:56<br>30.04.2026 16:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.242 |
| 5. Mikko Olavi Palomaa<br>mikko.palomaa@gmail.co<br>m  |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 16:57<br>30.04.2026 16:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.150.84  |
| 6. EMINE SARIHAN<br>emine.sarihan@primarevi<br>sion.se |  Signed<br>Authenticated | 04.05.2026 09:18<br>04.05.2026 09:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.253.95.166  |

\* 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 Brf Timotej i Söderdalen

Org.nr 769639-7897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timotej i Söderdalen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 avveckla 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Distribuerat av Maktidsamfundet Utveckling i Sverige AB -  
pennekdokumentnr: 69EVC087E-09KWRJ6NEF-WPBY8-HOY

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timotej i Söderdalen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Emine Sarihan  
Auktoriserad 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."

## EMINE SARIHAN

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 6d9c251543ebb6[...]bc9db10ec3269

IP: 89.253.xxx.xxx

2026-05-04 07:20:53 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 validerings verktyg för digitala signaturer.