

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

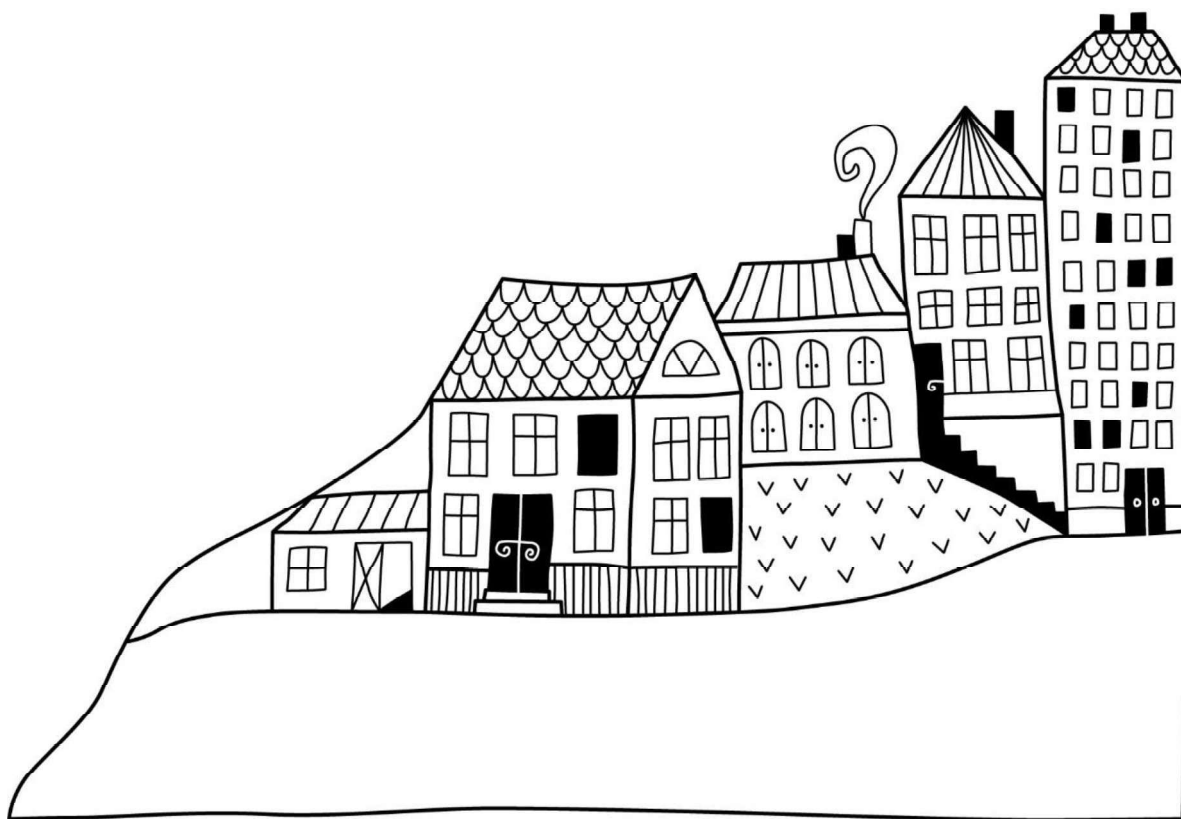
RB BRF Timotejen i Knivsta
Org nr: 716401-2010





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Timotejen i Knivsta får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-12. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-26.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 443 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta kommun. På fastigheten finns 88 småhus. Byggnaderna är uppförda 1976.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Småhus fördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	16
4 rum och kök	32
5 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	31

Total tomtarea	36 301 m ²
Total bostadsarea	9 180 m ²
Årets taxeringsvärde	152 928 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 928 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Digitala tjänster TV och Bredband
Ren Jämt AB	Städ
Knivsta Kommun	Sophämtning
Vattenfall AB	El och Fjärrvärme
Roslagsvatten AB	Vatten
Knivsta, Hushållsservice	Skötsel tvättmaskiner
Presto	Brandskydd

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 tkr och planerat underhåll för 1 016 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på ca 1 641 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Avsättningen till underhållsfonden har skett med 1 707 tkr, vilket motsvarar 186 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	År
Målning av hus, etapp 2	2015
Asfaltering	2015
Motorvärmare och fläktar	2015
Installationer	2016
Markytor	2016
Byte lägenhetsdörrar	2018
Tak och hängrännor	2019
Entrétak	2019
Renovering av bastu	2020
Byte takfläktar	2020
Markarbete	2020
Renovering av p-platser	2020

Beskrivning	År
Renovering av vicevärdsexpedition samt soprum	2021
Byte till LED armatur	2021
Byte radiatorventiler	2021
Byte och injustering av takfläktar	2021
Utvändig målning samt taktvätt	2021
Asfaltering och plantering	2021
Låsbyte	2022
Byte belysning vid parkering & lekpark	2022
Renovering av tvättstuga	2023
Byte av takfläktar och belysning	2023
Underhåll av utemiljö	2023
Byggnadsarbeten soprum samt byte förrådsdörr	2024
Målningsarbeten	2024
Trädfällning, trädgårdsskötsel, takfläktar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, soprum	195 888
Installationer, tryckhållningskärl, takfläkt	64 994
Huskropp utvändigt, målning	160 625
Markytor, lekplats och förråd	245 634
Garage och p-platser	348 448



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Forsberg	Ordförande	2026
Johanna Jaresved	Ledamot	2027
Petri Lindelöf	Ledamot	2026
Kristian Engström	Ledamot	2027
Fouad Chaibi	Ledamot	2027
Niklas Eriksson	Ledamot	2026
Johanna Pelling	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Lindqvist-McGowan	Suppleant	2026
Bjarne Eriksson	Suppleant	2026
Gustaf Sökare	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Eriksson, Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Christine Mattsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Johansson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emma Perols	2026	
Lina Wirenskog (sammankallande)	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har föreningen bl.a. förnyat en av lekparkerna på området, med ny klätterställning och byte från sand till fallskyddsflis. Byte av vindskivor och sliten panel på garage, samt målning har också gjorts, liksom byte av expansionskärl och automation i undercentralen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-02-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,5% från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 984	6 801	6 599	6 443	6 354
Resultat efter finansiella poster*	-236	-2 083	524	1 144	-531
Soliditet %*	14	15	22	20	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	753	734	713	696	686
Energikostnad kr/kvm*	262	245	207	200	201
Sparande kr/kvm*	159	153	212	205	223
Skuldsättning kr/kvm*	1 824	1 871	1 917	1 962	2 009
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 824	1 871	1 917	1 962	2 009
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har från och med februari 2026 höjt månadsavgiften med 6,5 % för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och möta behovet av framtida underhåll.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens fasta kostnader för att identifiera möjligheter att byta leverantörer där detta kan vara ekonomiskt fördelaktigt.

Underhållsplanen ses över och uppdateras årligen för att säkerställa en ändamålsenlig prioritering samt en jämn fördelning av kommande underhållsåtgärder över tid.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	945 738	3 170 459	-2 082 856
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 082 856	2 082 856
Reservering underhållsfond		1 707 000	-1 707 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 015 589	1 015 589	
Årets resultat				-236 252
Vid årets slut	1 201 994	1 637 149	396 192	-236 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 087 603
Årets resultat	-236 252
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 707 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 015 589
Summa	159 940

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **159 940**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 983 572	6 801 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	555	360
Summa rörelseintäkter		6 984 127	6 801 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 499 702	-7 219 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 733	-285 165
Personalkostnader	Not 6	-363 665	-415 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 926	-678 926
Summa rörelsekostnader		-6 887 025	-8 599 717
Rörelseresultat		97 102	-1 797 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-333 364	-285 450
Summa finansiella poster		-333 354	-284 925
Resultat efter finansiella poster		-236 252	-2 082 856
Årets resultat		-236 252	-2 082 856



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 094 498	19 773 424
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 094 498	19 773 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
Summa anläggningstillgångar		19 098 998	19 777 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-144
Övriga fordringar	Not 14	45 567	40 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	293 192	281 406
Summa kortfristiga fordringar		338 759	321 671
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 262 566	1 922 413
Summa kassa och bank		2 262 566	1 922 413
Summa omsättningstillgångar		2 601 325	2 244 084
Summa tillgångar		21 700 324	22 022 008



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 201 994	1 201 994
Fond för yttre underhåll		1 637 149	945 738
Summa bundet eget kapital		2 839 143	2 147 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		396 191	3 170 459
Årets resultat		-236 252	-2 082 856
Summa fritt eget kapital		159 940	1 087 603
Summa eget kapital		2 999 083	3 235 335
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 152 233	9 386 488
Summa långfristiga skulder		8 152 233	9 386 488
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 596 361	7 786 406
Leverantörsskulder	Not 18	776 627	145 058
Skatteskulder	Not 19	60 592	78 694
Övriga skulder	Not 20	96 428	9 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 019 000	1 380 838
Summa kortfristiga skulder		10 549 008	9 400 185
Summa eget kapital och skulder		21 700 324	22 022 008



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	97 102	-1 797 931
Avskrivningar	678 926	678 926
	776 028	-1 119 006
Erhållen ränta	10	525
Erlagd ränta	-333 416	-273 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 622	-1 391 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 089	-13 391
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	338 920	334 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 453	-1 071 270
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-424 300	-424 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-424 300	-424 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	340 153	-1 495 570
Likvida medel vid årets början	1 922 413	3 417 983
Likvida medel vid årets slut	2 262 566	1 922 413



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	63
Fasadrenovering	Linjär	50
Fönster/Altandörrar	Linjär	30
Tvättstuga/bokningssystem	Linjär	10
Garage	Linjär	20
Cykelparkering	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 670 802	6 493 071
Hyror, p-platser	62 175	51 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 476	-1 250
Elavgifter**	-324	-756
Kabel-tv-avgifter**	241 824	241 824
Övriga ersättningar	18 507	16 642
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	64	-5
Summa nettoomsättning	6 983 572	6 801 426

*I årsavgiften ingår vatten, värme, förråd och upplåtelse av garage.

**Obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	555	360
Summa övriga rörelseintäkter	555	360

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 015 589	-2 806 660
Reparationer	-175 229	-466 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-886 512	-838 200
Försäkringspremier	-187 839	-167 299
Kabel- och digital-TV	-247 824	-247 824
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 468	-2 120
Serviceavtal	-9 574	-30 284
Obligatoriska besiktningar	-7 244	0
Snö- och halkbekämpning	-37 808	-53 324
Statuskontroll	-7 189	0
Förbrukningsinventarier*	-98 936	-15 771
Fordons- och maskinkostnader	-16 385	-7 899
Vatten	-724 050	-656 495
Fastighetsel	-178 277	-158 636
Uppvärmning	-1 501 321	-1 429 936
Sophantering och återvinning	-285 096	-220 238
Förvaltningsarvode drift	-120 060	-118 624
Summa driftskostnader	-5 499 702	-7 219 719

*inköp av vattenlarm, farthinder, fjärrkontroll och div inköp till trädgård.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 078	-194 000
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-4 026	-4 384
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-38 750
Övriga förvaltningskostnader*	-37 628	-18 914
Kreditupplysningar	-1 830	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 621	-13 752
Representation	-5 577	-2 175
Telefon och porto	-52	-2 298
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Bankkostnader	-3 623	-3 542
Övriga externa kostnader	-14 698	0
Summa övriga externa kostnader	-344 733	-285 165

*Stadgebyte, stämmoordförande

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-111 133	-171 830
Styrelsearvoden	-75 450	-76 200
Sammanträdesarvoden	-86 400	-53 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-534	-4 572
Pensionskostnader	485	-12 766
Sociala kostnader	-90 633	-96 589
Summa personalkostnader	-363 665	-415 907

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-330 233	-330 233
Avskrivning Markanläggningar	-165 527	-165 527
Avskrivningar tillkommande utgifter	-183 165	-183 165
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-678 926	-678 926

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	0
Övriga ränteintäkter	-56	525
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	525

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-332 554	-285 445
Övriga räntekostnader	-810	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-333 364	-285 450

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	3 001 378	3 001 378
	37 206 156	37 206 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 206 156	37 206 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 549 992	-9 219 758
Tillkommande utgifter	-5 657 471	-5 474 306
Markanläggningar	-2 225 269	-2 059 742
	-17 432 732	-16 753 806

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-330 233	-330 233
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-183 165	-183 165
Årets avskrivning markanläggningar	-165 527	-165 527
	-678 925	-678 925

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 111 657	-17 432 731
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 896 958	11 227 192
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	4 091 958	4 275 124
Markanläggningar	610 582	776 109

Taxeringsvärden

Småhus	152 928 000	152 928 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	152 928 000	152 928 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 288 000</i>	<i>106 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 640 000</i>	<i>46 640 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 149	396 149
Installationer	210 966	210 966
	607 115	607 115
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	607 115	607 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-396 149	-396 149
Installationer	-210 966	-210 966
	-607 115	-607 115
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-396 149	-396 149
Installationer	-210 966	-210 966
	-607 115	-607 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-607 115	-607 115
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	4 500	4 500
Summa andra långfristiga fordringar	4 500	4 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-144
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-144

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	27 851	19 755
Skattekonto	17 716	20 654
Summa övriga fordringar	45 567	40 409

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	199 694	187 375
Förutbetalda driftkostnader	0	2 740
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 194	49 939
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 304	41 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	48
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 192	281 406

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 262 566	1 922 413
Summa kassa och bank	2 262 566	1 922 413

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 748 594	17 172 894
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 228	-268 828
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 362 133	-7 517 578
Långfristig skuld vid årets slut	8 152 233	9 386 488

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-03-30	5 695 334,00	0,00	158 060,00	5 537 274,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-09-30	2 856 871,00	0,00	32 012,00	2 824 859,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-09-30	3 959 982,00	0,00	110 768,00	3 849 214,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-09-01	4 660 707,00	0,00	123 460,00	4 537 247,00
Summa			17 172 894,00	0,00	424 300,00	16 748 594,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 234 228 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB lån om 5 537 274 kr och 2 824 859 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 14 627 094 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	486 098	145 058
Ej reskontraförda leverantörsskulder	290 528	0
Summa leverantörsskulder	776 627	145 058

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	76 004
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	886 512	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	851	2 690
Debiterad preliminärskatt	-826 771	0
Summa skatteskulder	60 592	78 694

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	108 633	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-12 205	9 189
Skulder för löneavdrag	0	-22 589
Avräkning lön	0	22 589
Summa övriga skulder	96 428	9 189

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	1 240	30 804
Upplupna sociala avgifter	43 700	37 167
Upplupna räntekostnader	22 673	22 725
Upplupna driftskostnader	0	12 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 950	502 080
Upplupna elkostnader	17 047	18 055
Upplupna värmekostnader	191 696	191 688
Upplupna kostnader för renhållning	4 041	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	141 518	118 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 515	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 620	421 251
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 019 000	1 380 838

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 873 463	27 873 463

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-17

Knivsta, datum enligt elektronisk signatur.

Sanna Forsberg

Johanna Jaresved

Petri Lindelöf

Fouad Chaibi

Niklas Eriksson

Kristian Engström

Johanna Pelling

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen.

Susanne Eriksson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Christine Mattsson
Förtroendevald revisor



RB BRF Timotejen i Knivsta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Timotejen i Knivsta i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576027640

Dokument

Årsredovisning - 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-21 16:03:44 CEST (+0200) av Samira

Elmesiöö (SE1)

Färdigställt 2026-04-28 14:39:02 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesiöö (SE1)

Riksbyggen

Signerare

Sanna Forsberg (SF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sanna Felicia Forsberg"

Signerade 2026-04-22 15:17:46 CEST (+0200)

Fouad Chaibi (FC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FOUAD CHAIBI"

Signerade 2026-04-22 16:19:19 CEST (+0200)

Susann Eriksson (SE2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANN ERIKSSON"

Signerade 2026-04-28 14:39:02 CEST (+0200)

Christine Mattsson (CM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINE MATTSSON"

Signerade 2026-04-23 09:28:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576027640

Johanna Jaresved (JJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofi
Lisa Johanna Jaresved"
Signerade 2026-04-22 19:13:05 CEST (+0200)

Niklas Eriksso (NE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niklas Eriksson"
Signerade 2026-04-22 09:29:01 CEST (+0200)

Petri Lindelöf (PL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Petri
Olavi Lindelöf"
Signerade 2026-04-22 06:03:43 CEST (+0200)

Johanna Pelling (JP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA PELLING"
Signerade 2026-04-21 16:07:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Timotejen i Knivsta, org.nr 716401-2010.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Timotejen i Knivsta för år 2025.

Enligt vår 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Christine Mattsson
Förtroendevald 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."

CHRISTINE MATTSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 689a2559430f50[...]b4a7b94cd90f3

IP: 213.136.xxx.xxx

2026-04-27 08:09:49 UTC



SUSANN ERIKSSON

Undertecknare 2

Serienummer: d0abb547912569[...]4da4357a3d2ce

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-28 12:41:35 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.