

Årsredovisning 2025

Brf Timmerhögen

769606-1212



Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmerhögen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postbonden 1	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 943 kvm och 4 lokaler om 139 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adel Dahdal	Ordförande
Livia Spada	Styrelseledamot
Sonja Jonsson	Styrelseledamot
Sophie Rudolph	Styrelseledamot
Lova Gadd	Suppleant
Mattias Halla	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant
Nathalie Zauels	Suppleant

Valberedning

Jeanette Stenberg

Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas -förutom av styrelsen - av minst (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2013	●	Genomföring för fjärrvärmens tätas. Renovering av takterrasserna.
2015-2016	●	Renovering av fönster.
2017	●	Ommålning av balkonger.
2017-2018	●	Elinstallationer i källare och på vind.
2019-2020	●	Åtgärdat vattenskada.
2021	●	Uppgradering av bredband.
2022	●	Byte av undervattencentral med tryckstegringspump. Injustering av fastighetens värmesystem.
2023	●	Nedsäkring av fastighetens el. Uppgraderat sophanteringen i enlighet med nya bestämmelser för Stockholms stad. Stamspolning. Helrenovering av hissen på Timmermansgatan.
2024	●	Installation av nytt passersystem. Installation av nya sopkärl utomhus.
2024-2025	●	Fönsterrenovering.
2025	●	Nyinstallation stammar & radiatorer T*01/T*02. Översyn och rengöring av fönsterventilation. Nyinstallation av slopade radiatorer vid balkong. Nyinstallation av handdukstorkar. Takomläggning. Byte & renovering av entrépartier.

Planerade underhåll

2025-2026	●	Utredning och återställning vattenskada som uppkommit hos BRH pga bristfällig installation
-----------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elektriker	Granitor Electro
Entrépartier	Ekstrand Dörrar & Fönster
Fågelskyddsgrupp	Fågelskyddsgruppen Stockholm AB
Grovsophämtning	Stena recycling
Hisservice	Elevate
iLOQ låssystem	Samuelsson & Partner
Lån	Nordea
Projektledning underhållsplanen	Perfecta
Sophämtning	Stockholm vatten
Takomläggning	H&P Byggentreprenad
VVS	Riverstål Rörservice

Övrig verksamhetsinformation

I försäkringen hos Brandkontoret ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra men inte momentet bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med bakgrund av att föreningen aktivt arbetar med underhållsplanen har man därmed nu en låneskuld på 15.688. 052 SEK med olika fördelning mellan rörlig och fast ränta. Den ackumulerade räntan är därmed beräknad till 341 068 SEK vilket är den skäliga grunden till den planerade avgiftshöjningen.

Förändringar i avtal

Förening har ett nytt leverantörsavtal med Fågelskyddsgruppen Stockholm AB med syfte att förebygga att trutar bygger bo på taket eller terrasserna. Det aktiva arbetet med underhållsplanen resulterade i ett nytt tak samt nya entréportar. Slutligen har lägenheterna fått korrekt installerade element, handdukstorkar & ventilation vid fönstrena.

Övriga uppgifter

Styrelsen & valberedning är utsedda på årsstämman 2025 vilket även gäller val av revisor som är BOREV Revision AB i detta fall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 020 767	1 816 159	1 678 944	1 533 769
Resultat efter fin. poster	-1 703 203	-2 875 915	-1 172 526	-1 003 832
Soliditet (%)	51	68	77	78
Yttre fond	256 644	256 644	256 644	330 102
Taxeringsvärde	85 591 000	85 548 000	85 548 000	85 548 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	864	798	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	90,1	89,0	89,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 287	3 501	3 047	3 113
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 539	3 185	2 772	2 832
Sparande / kvm totalyta, kr	89	-86	63	29
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	67	57	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	221	226	177	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	355	341	272	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	1,49	1,58	1,53
Räntekänslighet (%)	8,65	4,05	3,82	4,29

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 arbetar aktivt enligt den nuvarande underhållsplanen vilket är anledningen till det negativa resultatet. Finansiering sker genom upptagande av lån för de olika projekten kopplat till underhållsplanen. Lån finns finansierat för att täcka kostnaderna för 2026. Styrelsen bedömer regelbundet nivån på årsavgifterna och anpassar dem så att framtida underhåll kan finansieras. Styrelsen kommer även att genomföra avgiftshöjning samt hyreshöjning under 2026.

Utöver det aktiva arbetet med underhållsplanen förekommer en vattenskada från en lägenhet där föreningen ligger just nu ute med kostnader för uttorkning av vatten och fukt som bildats mellan lägenheterna. Ärendet med vattenskadan är fortfarande pågående.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 295 260	-	-	26 295 260
Upplåtelseavgifter	9 101 479	-	-	9 101 479
Fond, yttre underhåll	256 644	-	-	256 644
Balanserat resultat	-13 223 204	-2 875 915	-	-16 099 119
Årets resultat	-2 875 915	2 875 915	-1 703 203	-1 703 203
Eget kapital	19 554 264	0	-1 703 203	17 851 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 099 119
Årets resultat	-1 703 203
Totalt	-17 802 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	256 644
Att från yttre fond i anspråk ta	-256 644
Balanseras i ny räkning	-17 802 322
	-17 802 322

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 020 767	1 816 159
Övriga rörelseintäkter	3	9 486	730
Summa rörelseintäkter		2 030 253	1 816 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 668 323	-4 012 103
Övriga externa kostnader	9	-412 240	-351 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 215	-230 144
Summa rörelsekostnader		-3 395 778	-4 593 766
RÖRELSERESULTAT		-1 365 525	-2 776 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 752	6 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-344 430	-105 630
Summa finansiella poster		-337 678	-99 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 703 203	-2 875 915
ÅRETS RESULTAT		-1 703 203	-2 875 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	31 484 925	28 128 866
Maskiner och inventarier	12	39 441	72 309
Pågående projekt	13	2 180 779	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 705 145	28 201 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 705 145	28 201 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 840	12 687
Övriga fordringar	14	996 289	483 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 220	81 174
Summa kortfristiga fordringar		1 098 349	577 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 697	18 320
Summa kassa och bank		1 697	18 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 100 046	596 092
SUMMA TILLGÅNGAR		34 805 191	28 797 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 396 739	35 396 739
Fond för yttre underhåll		256 644	256 644
Summa bundet eget kapital		35 653 383	35 653 383
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 099 119	-13 223 204
Årets resultat		-1 703 203	-2 875 915
Summa ansamlad förlust		-17 802 322	-16 099 119
SUMMA EGET KAPITAL		17 851 061	19 554 264
Avsättningar			
Avsättningar		284 490	256 140
Summa avsättningar		284 490	256 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 123 540	1 884 027
Summa långfristiga skulder		4 123 540	1 884 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 564 512	4 744 027
Leverantörsskulder		596 808	2 024 613
Skatteskulder		6 239	7 885
Övriga kortfristiga skulder		1 439	7 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 102	318 872
Summa kortfristiga skulder		12 546 100	7 102 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 805 191	28 797 267

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 365 525	-2 776 877
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	315 215	230 144
	-1 050 310	-2 546 733
Erhållen ränta	6 752	6 592
Erlagd ränta	-288 651	-91 272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 332 209	-2 631 413
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 356	8 492
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 433 000	1 930 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 774 565	-692 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 819 185	-52 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 819 185	-52 295
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	28 350	0
Upptagna lån	9 200 000	1 000 000
Amortering av lån	-140 002	-108 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 088 348	891 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	494 598	146 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	491 050	344 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	985 648	491 050

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Timmerhögen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Fasader	1,05 %
Balkonger	5,73 %
Stamledningar VA	2,97 %
Stamledningar Värme	1,00 %
Styr & övervakning	4,71 %
El	1,67 %
Hissar	2,43 - 16,03 %
Fönster	6,66 %
Yttertak	2,50 %
Dörrar & portar	6,66 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 744 932	1 575 245
Hysesintäkter, bostäder	71 280	69 696
Hysesintäkter, lokaler	126 428	124 176
Kabel-TV/Bredband	42 300	42 300
Övriga intäkter	35 827	4 742
Summa	2 020 767	1 816 159

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-8
Erhållna bidrag	9 000	0
Övriga rörelseintäkter	486	738
Summa	9 486	730

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 000	46 246
Städning	112 325	112 951
Besiktning och service	51 397	41 489
Trädgårdsarbete	0	3 800
Snöskottning	10 210	23 271
Övrigt	12 765	9 423
Summa	226 697	237 180

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 269	0
Bostäder VVS	0	8 193
Tvättstuga	0	16 393
Trapphus/port/entr	0	3 516
Soprum/miljöanläggning	804	0
Dörrar och lås/porttele	9 295	11 326
VA	8 341	7 764
Värme	8 932	7 144
El	4 579	0
Hissar	0	1 319
Tak	0	143 000
Försäkringsärende/vattenskada	279 329	6 049
Summa	314 549	204 704

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	25 990	58 663
Trapphus/port/entré	42 874	0
Projektlledning	741 223	622 460
Soprum/miljöanläggning	0	168 339
Dörrar och lås/porttele	95 562	305 288
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 616
Värme	31 490	20 053
Ventilation	129 912	0
El	13 426	0
Fönster	0	1 287 375
Summa	1 080 477	2 466 794

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	63 447	50 166
Fastighetsel	81 290	89 346
Uppvärmning	459 664	470 619
Vatten	133 423	99 732
Sophämtning	90 790	151 852
Summa	828 614	861 715

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 468	57 042
Bredband	40 320	40 320
Arvode teknisk förvaltning	27 536	60 627
Fastighetsskatt	88 662	83 720
Summa	217 986	241 709

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	140	2 636
Övriga förvaltningskostnader	101 238	86 362
Juridiska kostnader	16 242	12 100
Revisionsarvoden	23 000	29 875
Ekonomisk förvaltning	62 000	59 144
Konsultkostnader	209 621	161 403
Summa	412 240	351 520

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	3 329	13 316
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	341 068	92 276
Övriga räntekostnader	33	38
Summa	344 430	105 630

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 601 754	31 601 754
Årets inköp	3 638 406	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 240 160	31 601 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 472 888	-3 271 252
Årets avskrivning	-282 347	-201 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 755 235	-3 472 888
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 484 925	28 128 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 102 530</i>	<i>14 102 530</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 591 000	25 548 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	60 000 000
Summa	85 591 000	85 548 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 670	266 375
Årets inköp	0	52 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	318 670	318 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-246 361	-217 853
Årets avskrivning	-32 868	-28 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-279 229	-246 361
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 441	72 309

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	105 631
Årets investeringar	3 480 969	127 670
Omfört till Byggnad	-1 300 190	-233 301
Summa pågående arbeten	2 180 779	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37	2 181
Övriga fordringar	12 301	9 000
Nabo Klientmedelskonto	765 188	466 804
Borgo	218 763	5 926
Summa	996 289	483 911

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 290	32 431
Fastighetsskötsel	10 395	0
Försäkringspremier	20 881	19 708
Bredband	6 720	6 720
Förvaltning	23 934	22 315
Summa	79 220	81 174

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-22	1,42 %		1 946 527
Nordea Hypotek	2027-04-20	1,90 %	1 884 027	1 946 527
Nordea Hypotek	2025-03-18	1,38 %		1 750 000
Nordea Hypotek	2025-03-17	3,10 %		985 000
Nordea Hypotek	2026-01-09	2,40 %	5 000 000	
Nordea Hypotek	2026-05-06	2,42 %	3 000 000	
Nordea Hypotek	2026-04-22	2,43 %	2 302 012	
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,69 %	2 302 013	
Nordea Hypotek	2026-12-21	2,40 %	1 200 000	
Summa			15 688 052	6 628 054
Varav kortfristig del			11 564 512	4 744 027

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 963 032 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 973	9 415
Städning	12 650	13 400
El	8 413	13 704
Uppvärmning	58 161	67 264
Utgiftsräntor	71 803	16 024
Vatten	35 054	16 636
Förutbetalda avgifter/hyror	168 048	166 929
Beräknat revisionsarvode	0	15 500
Summa	377 102	318 872

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 15% från 2026-03-01. Vidare har föreningen beviljats ett lån om 1,0 MSEK som finansiering för färdigställande av pågående projekt enligt underhållsplanen. För hyreslokalerna och hyresrätten sker en pågående dialog med berörda parter om hyreshöjning och nya avtal.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Adel Dahdal
Ordförande

Livia Spada
Styrelseledamot

Sonja Jonsson
Styrelseledamot

Sophie Rudolph
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

ryM4N5UPCWI

ENVELOPE ID:

rJV458vAZg-ryM4N5UPCWI

DOCUMENT NAME:

Brf Timmerhögen, 769606-1212 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a221fe5bb55a6d241ada65a5128eae4343eb523c05c8f
1ff3613f59b0f06893e0f33d8a2d051b4cd15498378959e
a8093ed49bf59b108af1a87217eabd00b93

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. SONJA JONSSON sonjajonsson15@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:59 05.05.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.254.83
2. Sophie Rudolph sophie.rudolph2025@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:02 05.05.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.208
3. ANNA LIVIA MARIA SPADA spadalivia@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:03 05.05.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.88.217
4. Adel George Dahdal adeldahdal@me.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 01:27 08.05.2026 01:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.128
5. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 12:05 09.05.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerhögen, org.nr 769606-1212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerhögen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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.

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.

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:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

rkIEV5UDRWI

ENVELOPE ID:

HJ4V5UP0Wg-rkIEV5UDRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Timmerhögen.pdf

2 pages

SHA-512:

e3cfc7233a5fd512e1a50fc1f7bc7bc93a8fb5ac3c84832
ca6ccc876187bd8b638b76fb7fd128580c3b2c1b931101
34df58890337ca45b2ae961ae404bfc3781

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	09.05.2026 12:05	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	09.05.2026 12:04	Low	IP: 94.234.86.249

* 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

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

 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