

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 2024-01-01 till 2024-12-31

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 2017-10-16.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Årets resultat är – 2 083 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta kommun. På fastigheten finns 88 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28

Total tomtarea	36 301 m ²
Total bostadsarea	9 180 m ²

Årets taxeringsvärde	152 928 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 856 000 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 Sonera Sverige AB	Kabel-TV
Ren Jämt AB	Städ
Telia Sverige AB	Digital TV
Knivsta Kommun	Sophämtning
Vattenfall AB	El och Fjärrvärme
Roslagsvatten AB	Vatten
Hushållsservice	Skötsel Tvättmaskiner

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 467 tkr och planerat underhåll för 2 807 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2023 och visar på ett underhållsbehov på ca 1 728 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättningen till underhållsfonden har skett med 1 634 tkr, vilket motsvarar 178 kr/kvm/år. Underhållsplanen är aktuell.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Altandörrar	2009	
Fönsterbyte	2010	
Garageportar	2010	
Gemensamhetslokal	2013	Rep. måln. byte kök och belysning
Utomhusbelysning	2013	31 nya armaturer
Nytt tak på 3:ornas förråd	2013	Plåttak
Målning samt ny panel förråd	2013	
Byte av värmepump	2013	Konstant gången tvillingpump ersatt med tryckreglerad pump
Målning av hus, etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45 & 81-88
Stamspolning	2014	
Målning av hus, etapp 2	2015	Lägenhetsnummer 46-80
Asfaltering	2015	
Motorvärmare och fläktar	2015	
Installationer	2016	Takfläktar
Markytor	2016	Markarbeten planteringar
Byte lägenhetsdörrar	2018	
Tak och hänggrännor	2019	
Entrétag	2019	
Renovering av bastu	2020	
Byte takfläktar	2020	
Markarbete	2020	
Renovering av p-platser	2020	
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	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byggnadsarbeten soprum samt byte förrådsdörr	466 538
Målningsarbeten	2 240 340
Trädfällning, trädgårdsskötsel, takfläktar	99 782

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Eriksson	Ordförande	2025
Petri Lindelöf	Ledamot	2025
Sanna Forsberg	Sekreterare	2025
Johanna Jaresved	Vice ordförande	2025
Tommy Pettersson	Ledamot	2025
Niklas Eriksson	Ledamot	2026
Johanna Pelling	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bjarne Eriksson	Suppleant	2025
Fouad Chaibi	Suppleant	2025
Andreas Restrup	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Christine Mattsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Wirenskog (sammankallande)		2025
Emma Perols		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört målningsarbeten, bytt ut vindskivor, utfört byggnadsarbeten i soprum samt bytt ut förrådsdörr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-02-01.



Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 543	6 344	6 192	6 121	6 143
Resultat efter finansiella poster	-2 083	524	1 144	-531	35
Soliditet %	15	22	20	16	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	734	713	696	686	665
Energikostnad kr/kvm	245	207	200	201	187
Sparande kr/kvm	153	212	205	223	213
Skuldsättning kr/kvm	1 871	1 917	1 962	2 009	2 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 871	1 917	1 962	2 009	2 055
Räntekänslighet %	2,6	2,7	2,8	2,9	3,1

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 och 3.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

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. Hushållsel ingår ej.

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) 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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) 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 går med ett negativt resultat om 2 083 tkr för räkenskapsåret 2024. En stor belastande post i resultatet härstammar från årets stora underhållsarbeten som sammanlagt uppgår till 2 807 tkr. Underhållsarbeten påverkar dock inte föreningens nyckeltal ”Sparande”. Trots negativt resultat avslutar föreningen räkenskapsåret med ett måttligt sparande inför framtida underhållsåtgärder. För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2025-02-01. Eventuella fler höjningar under räkenskapsåret 2025 kan inte exkluderas.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	2 118 398	1 474 106	523 692
Disposition enl. årsstämmobeslut			523 692	-523 692
Reservering underhållsfond		1 634 000	-1 634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 806 660	2 806 660	
Årets resultat				-2 082 856
Vid årets slut	1 201 994	945 738	3 170 459	-2 082 856

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 997 799
Årets resultat	-2 082 856
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 634 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 806 660
Summa	1 087 603

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 087 603**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 542 965	6 344 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 821	299 041
Summa rörelseintäkter		6 801 786	6 643 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 219 842	-4 495 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 042	-285 801
Personalkostnader	Not 6	-415 907	-486 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 926	-678 926
Summa rörelsekostnader		-8 599 717	-5 946 199
Rörelseresultat		-1 797 931	697 294
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	90
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	525	2 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-285 450	-176 038
Summa finansiella poster		-284 925	-173 602
Resultat efter finansiella poster		-2 082 856	523 692
Årets resultat		-2 082 856	523 692



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 773 424	20 452 350
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 773 424	20 452 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
Summa anläggningstillgångar		19 777 924	20 456 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-144	0
Övriga fordringar	Not 15	40 409	24 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	281 406	284 137
Summa kortfristiga fordringar		321 671	308 279
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 922 413	3 417 983
Summa kassa och bank		1 922 413	3 417 983
Summa omsättningstillgångar		2 244 084	3 726 263
Summa tillgångar		22 022 008	24 183 112



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 201 994	1 201 994
Fond för yttre underhåll	945 738	2 118 398
Summa bundet eget kapital	2 147 732	3 320 392
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 170 459	1 474 106
Årets resultat	-2 082 856	523 692
Summa fritt eget kapital	1 087 603	1 997 799
Summa eget kapital	3 235 335	5 318 191
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 386 488
Summa långfristiga skulder	9 386 488	10 356 041
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 786 406
Leverantörsskulder	Not 19	145 058
Skatteskulder	Not 20	78 694
Övriga skulder	Not 21	9 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 380 838
Summa kortfristiga skulder	9 400 185	8 508 880
Summa eget kapital och skulder	22 022 008	24 183 112



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 797 931	697 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	678 926	678 926
	-1 119 005	1 376 220
Erhållen ränta	525	2 436
Erlagd ränta	-273 508	-169 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 391 988	1 209 527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 391	-62 617
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	334 109	16 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 071 270	1 163 205
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-424 300	-416 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-424 300	-416 297
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 495 570	746 908
Likvida medel vid årets början	3 417 983	2 671 076
Likvida medel vid årets slut	1 922 413	3 417 983



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 493 071	6 305 383
Hyror, p-platser	51 900	43 275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 250	-3 450
Elavgifter	-756	-756
Summa nettoomsättning	6 542 965	6 344 452

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	43 785
Övriga rörelseintäkter	360	300
Kabel-tv-avgifter**	241 824	241 824
Övriga ersättningar	16 642	13 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Summa övriga rörelseintäkter	258 821	299 041

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 806 660	-746 383
Reparationer	-466 732	-170 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-838 200	-817 256
Försäkringspremier	-167 299	-139 415
Kabel- och digital-TV	-247 824	-247 824
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 120	-2 118
Serviceavtal	-30 284	-40 111
Obligatoriska besiktningar	0	-7 375
Snö- och halkbekämpning	-53 324	-69 000
Förbrukningsinventarier	-15 771	-32 293
Fordons- och maskinkostnader	-7 899	-8 445
Vatten	-656 495	-492 349
Fastighetsel	-158 636	-146 274
Uppvärmning	-1 429 936	-1 262 334
Sophantering och återvinning	-220 238	-259 539
Förvaltningsarvode drift	-118 624	-55 550
Summa driftskostnader	-7 219 842	-4 495 323

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 000	-187 210
IT-kostnader	-4 384	-1 020
Arvode, yrkesrevisorer	-38 750	-30 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 791	-26 710
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 752	-13 125
Representation	-2 175	-11 378
Kontorsmateriel	0	-4 116
Telefon och porto	-2 298	-1 352
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Bankkostnader	-3 542	-3 749
Övriga externa kostnader	0	-41
Summa övriga externa kostnader	-285 042	-285 801

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-171 830	-232 093
Styrelsearvoden	-76 200	-71 000
Sammanträdesarvoden	-53 950	-54 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 572	-3 802
Pensionskostnader	-12 766	-11 196
Sociala kostnader	-96 589	-114 058
Summa personalkostnader	-415 907	-486 149

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	90
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	90



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 788
Övriga ränteintäkter	525	558
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	525	2 346

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-285 445	-176 010
Övriga räntekostnader	-5	-28
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-285 450	-176 038

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 206 156	37 206 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 219 758	-8 889 525
Tillkommande utgifter	-5 474 306	-5 291 141
Markanläggningar	-2 059 742	-1 894 215
	-16 753 806	-16 074 881

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

-17 432 731	-16 753 806
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 773 424	20 452 350
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 227 192	11 557 424
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	4 275 124	4 458 289
Markanläggningar	776 109	941 636



Taxeringsvärden

Småhus	152 928 000	125 856 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>106 288 000</i>	<i>82 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 640 000</i>	<i>43 120 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 149	396 149
Installationer	210 966	210 966
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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-607 115	-607 115
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	4 500	4 500
Summa andra långfristiga fordringar	4 500	4 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-144	-144
Kundfordringar	0	144
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-144	0



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos anställda	19 755	0
Skattekonto	20 654	24 142
Summa övriga fordringar	40 409	24 142

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	187 375	167 299
Förutbetalda driftkostnader	2 740	26 447
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 939	47 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 304	41 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	1 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 406	284 137

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 922 413	3 417 983
Summa kassa och bank	1 922 413	3 417 983

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 172 894	17 597 194
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 828	-281 520
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 517 578	-6 959 633
Långfristig skuld vid årets slut	9 386 488	10 356 041

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-01-30	2 888 883,00	0,00	32 012,00	2 856 871,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-09-01	4 784 167,00	0,00	123 460,00	4 660 707,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-03-30	5 853 394,00	0,00	158 060,00	5 695 334,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-09-30	4 070 750,00	0,00	110 768,00	3 959 982,00
Summa			17 597 194,00	0,00	424 300,00	17 172 894,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek) lån om 2 856 871 kr och 4 660 707 kr som kortfristig skuld. Även amortering av långfristiga skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen redovisas som kortfristiga skulder, vilket totalt är 268 828 kr. 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.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	145 058	120 538
Summa leverantörsskulder	145 058	120 538

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	76 004	4 013
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	817 256
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	2 690	2 690
Debiterad preliminärskatt*	0	-723 646
Summa skatteskulder	78 694	100 313

*Årets fastighetsavgift redovisas i Not 4.

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	144
Skuld sociala avgifter och skatter	9 189	9 827
Summa övriga skulder	9 189	9 971

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	30 804	44 221
Upplupna sociala avgifter	37 167	34 917
Upplupna räntekostnader	22 725	10 783
Upplupna driftskostnader	12 776	20 118
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	502 080	76 500
Upplupna elkostnader	18 055	26 473
Upplupna värmekostnader	191 688	179 138
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 330
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	118 292	111 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 893
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 251	500 403
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 380 838	1 036 905

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 873 463	27 873 463

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Ewa Eriksson

Sanna Forsberg

Johanna Jaresved

Niklas Eriksson

Tommy Pettersson

Johanna Pelling

Petri Lindelöf

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG 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



Verification

Transaction 09222115557545720235

Document

Timotejen - ÅR 2024 - version 2

Main document

23 pages

Initiated on 2025-05-02 10:30:04 CEST (+0200) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-05-05 15:28:19 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Ewa Eriksson (EE)



The name returned by Swedish BankID was "Ewa Christina Eriksson"

Signed 2025-05-02 10:35:36 CEST (+0200)

Johanna Jaresved (JJ)



The name returned by Swedish BankID was "Sofi Lisa Johanna Jaresved"

Signed 2025-05-02 10:41:24 CEST (+0200)

Sanna Forsberg (SF)



The name returned by Swedish BankID was "Sanna Felicia Forsberg"

Signed 2025-05-02 10:44:16 CEST (+0200)

Petri Lindelöf (PL)



The name returned by Swedish BankID was "Petri Olavi Lindelöf"

Signed 2025-05-02 10:44:24 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545720235

Niklas Eriksson (NE)



The name returned by Swedish BankID was "Per Niklas Eriksson"

Signed 2025-05-02 11:57:01 CEST (+0200)

Tommy Pettersson (TP)



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Tommy Pettersson"

Signed 2025-05-02 11:40:45 CEST (+0200)

Johanna Pelling (JP)



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA PELLING"

Signed 2025-05-02 11:27:14 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)



The name returned by Swedish BankID was "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signed 2025-05-05 15:28:19 CEST (+0200)

Christine Mattsson (CM)



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINE MATTSSON"

Signed 2025-05-02 12:05:30 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545720235

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp-lyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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:

- 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. 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 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 att utföra 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christine Mattsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545764448

Document

Revisionsberättelse Utkast

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-02 15:32:33 CEST (+0200) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-05-05 15:29:59 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Christine Mattsson (CM)



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINE MATTSSON"

Signed 2025-05-04 15:05:48 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)



The name returned by Swedish BankID was "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signed 2025-05-05 15:29:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

