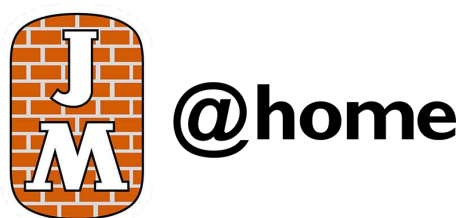


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen

769639-7897



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

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

Säte

Styrelsen har sitt säte i Järfälla.

Föreningens skattemässiga status

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

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

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

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jakobsberg 2:2866. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 075 m². Antal parkeringsplatser är 31 i garage varav en p-plats är MC-plats. Av föreningens parkeringsplatser är 7 st. försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

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

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar:

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

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

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

Väsentliga servitut

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

Styrelsens sammansättning

Mine Bilgic	Ordförande	
Mikko Palomaa	Styrelseledamot	
Annica Nordin	Styrelseledamot	
Christina Ryström	Styrelseledamot	
Muhammet Uludag	Styrelseledamot	
Mohammad Bagir	Styrelsesuppleant	
Fatemed Bakhtiarirad	Styrelsesuppleant	Avgått hösten 2024
Milad Isso	Styrelsesuppleant	Avgått hösten 2024

Valberedning

Anna Egonsson (sammankallande).

Firmateckning

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

Revisorer

Ella Bladh	Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig		

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-28 då föreningen valde in en ny ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsen har under 2024 beslutat om att justera priset för eldebitering.

Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m³ och för el 2,50 kr/kWh inklusive moms.

Övrig verksamhetsinformation

- Byte av radiatorfilter i samtliga lägenheter.
- Övertagande av passagesystem.
- 2-årsbesiktning har genomförts.
- 4 av föreningens vanliga p-platser i samfälligheten har omvandlats till p-platser med laddpunkt för elbil.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 375 801	2 107 785	-
Resultat efter fin. poster	-960 367	-286 301	-
Soliditet (%)	77	76	-
Yttre fond	61 125	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	993	484	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 465	13 560	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 465	13 560	-
Sparande per kvm totalyta, kr	87	91	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	28	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	7	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	59	-
Räntekänslighet (%)	13,55	28,09	-

Nyckeltalen för 2023 är beräknade för tiden efter föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören och avser perioden 2023-07-01-2023-12-31.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

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

Föreningen har justerat debiteringen för el och kommer att se över eventuella behov av att justera andra avgifter.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte kommer att ha några problem med att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	110 632 000	-	-	110 632 000
Upplåtelseavgifter	72 528 000	-	-	72 528 000
Fond, yttre underhåll	0	-	61 125	61 125
Balanserat resultat	0	-286 301	-61 125	-347 426
Årets resultat	-286 301	286 301	-960 367	-960 367
Eget kapital	182 873 699	0	-960 367	181 913 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-347 426
Årets resultat	-960 367
Totalt	-1 307 793
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	122 250
Balanseras i ny räkning	-1 430 043
	-1 307 793

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 375 801	2 107 785
Övriga rörelseintäkter	3	0	53 122
Summa rörelseintäkter		4 375 801	2 160 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 338 695	-516 584
Övriga externa kostnader	8	-303 481	-122 362
Personalkostnader	9	-124 146	-20 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 314 768	-657 384
Summa rörelsekostnader		-3 081 090	-1 317 243
RÖRELSERESULTAT		1 294 711	843 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 184	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 257 262	-1 129 965
Summa finansiella poster		-2 255 078	-1 129 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-960 367	-286 301
ÅRETS RESULTAT		-960 367	-286 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	236 617 848	237 932 616
Summa materiella anläggningstillgångar		236 617 848	237 932 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 617 848	237 932 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 876	60 521
Övriga fordringar	11	878 144	1 043 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 840	110 377
Summa kortfristiga fordringar		1 055 860	1 214 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 860	1 214 711
SUMMA TILLGÅNGAR		237 673 708	239 147 327

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 160 000	183 160 000
Fond för yttre underhåll		61 125	0
Summa bundet eget kapital		183 221 125	183 160 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-347 426	0
Årets resultat		-960 367	-286 301
Summa fritt eget kapital		-1 307 793	-286 301
SUMMA EGET KAPITAL		181 913 332	182 873 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	54 480 000	54 868 000
Summa långfristiga skulder		54 480 000	54 868 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	388 000	388 000
Leverantörsskulder		87 594	223 771
Skatteskulder		278 400	278 400
Övriga kortfristiga skulder		0	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	526 382	514 144
Summa kortfristiga skulder		1 280 376	1 405 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 673 708	239 147 327

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 294 711	843 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 314 768	657 384
	2 609 479	1 501 048
Erhållen ränta	2 184	0
Erlagd ränta	-2 257 262	-1 129 965
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 401	371 083
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-277 415	-10 348
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-125 252	956 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 266	1 317 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-34 840 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 840 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	142 018 000
Upptagna lån	0	55 450 000
Amortering av lån	-388 000	-163 950 223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-388 000	33 517 777
ÅRETS KASSAFLÖDE	-436 266	-4 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 031 219	1 035 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	594 953	1 031 219

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Timotej i Söderdalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 664 848	1 788 409
Hysesintäkter garage	300 400	131 884
Hysesintäkter förråd	15 730	3 856
Intäkter internet	158 400	79 220
Varmvatten	70 111	24 616
El	154 594	79 527
Övriga intäkter	900	0
Dröjsmålsränta	468	274
Övriga fakturerade kostnader moms	250	0
Avgiftsfri årsavgift JM	9 759	0
Avgiftsfri Triple play JM	342	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	4 375 801	2 107 785

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör	0	53 122
Summa	0	53 122

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	219 556	115 862
Besiktning och service	44 129	14 884
Summa	263 685	130 746

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	159	5 605
Löpande rep ventilation	34 645	0
Löpande rep och underhåll hissar	12 024	5 311
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	3 999	4 140
Summa	50 827	15 056

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 504	8 954
Digitala tjänster	4 374	0
Bredband	155 276	64 727
Summa	178 154	73 681

Posten Digitala tjänster var i sin helhet kostnad för Bredband 2023 varför jämförelsesiffran avviker mot föregående års redovisning.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Samfällighetsförening	127 428	63 730
Förbrukningsmaterial	1 620	0
Revisionsarvoden	62 500	10 000
Övriga förvaltningskostnader	9 809	8 069
Ekonomisk förvaltning	102 124	40 563
Summa	303 481	122 362

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93 599	17 908
Sociala avgifter	30 547	3 005
Summa	124 146	20 913

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 590 000	0
Årets inköp	0	238 590 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	238 590 000	238 590 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-657 384	0
Årets avskrivning	-1 314 768	-657 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 972 152	-657 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	236 617 848	237 932 616
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 818 225</i>	<i>80 818 225</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	12 594
Skattekonto	280 584	0
Momsfordran	2 607	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	594 953	1 031 219
Summa	878 144	1 043 813

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 861	50 247
Upplupen intäkt el	37 360	20 872
Försäkringspremier	17 428	16 920
Upplupen intäkt varmvatten	14 231	9 403
Bredband	12 960	12 935
Summa	132 840	110 377

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-05-25	4,24 %	18 052 000	18 340 000
Swedbank	2027-05-25	4,08 %	18 408 000	18 458 000
Swedbank	2028-05-24	3,97 %	18 408 000	18 458 000
Summa			54 868 000	55 256 000
Varav kortfristig del			388 000	388 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 928 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 018
El	46 395	47 771
Uppvärmning	22 691	28 526
Utgiftsräntor	18 727	18 863
Uppl kostn styrelsearvode	42 975	26 250
Uppl kostn renhållningsavg	4 695	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 502	5 626
Förutbetalda avgifter/hyror	342 397	346 090
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	526 382	514 144

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 450 000	55 450 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Byte av revisor för räkenskapsår 2025.
- Byte av teknisk förvaltning 2025.
- Tillsammans med Bostadsrättsföreningen Parklinden i Söderdalen anlita leverantör för skötsel av park och mark (GA 48).

Underskrifter

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mine Bilgic
Ordförande

Mikko Palomaa
Styrelseledamot

Annica Nordin
Styrelseledamot

Christina Ryström
Styrelseledamot

Muhammet Uludag
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF TIMOTEJ I SÖDERDALEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 13:04:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MINE BILGIC

Mine Bilgic

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 14:12:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNICA NORDIN

Annica Nordin

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 13:18:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA RYSTRÖM

Christina Ryström

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 20:47:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikko Olavi Palomaa

Mikko Palomaa

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 13:13:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Muhammet Uludag

Muhammet Uludag

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-08 21:14:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen, org.nr 769639-7897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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:

- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Timotej i Söderdalen 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 revisorssed i Sverige och 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-05-08 21:14:31 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post