



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Timotejen i Norsborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 4	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 5	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975
Klövern 9	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Klövern 10	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:24	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1975
Hallunda 4:25	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1975

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 800
2	lokaler (hyresrätt)	36
48	garageplatser	0
300	p-platser	0

Totalt 798 objekt

27 836

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 207 st 2 rok, 144 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Abraham	Ordförande	2021-06-10	
Ann-Kristine Eriksson	Ledamot	2024-05-30	
Annika Klasson	Ledamot	2014-05-24	
Iglica, Sadija Kalac	Ledamot	2022-07-07	
Seydi Tas	Ledamot	2023-06-04	
Norin Chohan	Ledamot	2021-06-10	
Marianne Latti	Ledamot	2016-07-05	
Hobel Josefsson	Ledamot	2023-06-04	2024-05-30
Timmy Herrala	Ledamot	2021-06-10	
Bassel Fattouh	Suppleant	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Abraham, Seydi Tas, Norin Chohan, Marianne Latti och Basel Fattouh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seydi Tas, Norin Chohan, Jakob Abraham och Timmy Herrala.

Revisorer har varit: Fatma Uzun vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Johan Björklund (sammankallande) och Britta Baltzari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70% av avgälden för föreningens tomträtter från och med 1 januari 2021.

Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till

Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnaden av tidigare tomrättsavgäld och kommunens begärda tomrättsavgäld är i år kostnadsförd som tomträttskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsförd som tomträttskostnad och år 2023 är 4 kvartal kostnadsförd som tomträttskostnad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 15. Dom i prejudicerande fall beräknas meddelas under Q2 år 2025.

Stambyte

Föreningen påbörjade stambytet föregående år vilket fortfarande pågår, planerat slut kring sommaren 2025. Stambytet kommer att ge avgiftsförändringar, dessa kommer att vara beroende på ränteläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya Fönster
- Nya Hissar
- Ventilation och undercentraler
- LED belysning i trapphusen
- Tilläggsisolering vindar
- Nedgrävning av avfallsbehållare
- Gårdsrenoveringar
- IMD installation el
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.
- Garage
- Avbärarräcken parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser
- Nya parkeringsplatser Hampvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stambyte med start 2023, preliminär bedömd kostnad 165 miljoner - Planerat slut sommaren 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 549 och under året har det tillkommit 47 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 553.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	113	150	145	78	141
Skuldsättning, kr/kvm	7 494	5 050	4 036	4 084	3 081
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 504	5 057	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	310	323	247	240	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	898	831	807	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 120	1 060	910	879	852
Nettoomsättning, tkr	30 085	28 369	25 321	24 516	23 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 303	376	-48	-2 048	557
Soliditet, %	8	11	14	14	18

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% från 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	371 100	0	0	371 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 802 000	0	0	1 802 000
Underhållsfond, kr	18 349 946	0	1 006 263	19 356 209
S:a bundet eget kapital, kr	20 523 046	0	1 006 263	21 529 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 366 105	375 656	-1 006 263	-1 996 712
Årets resultat, kr	375 656	-375 656	-1 302 771	-1 302 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-990 449	0	-2 309 034	-3 299 483
S:a eget kapital, kr	19 532 597	0	-1 302 771	18 229 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 848 000 kr samt ianspråktagande skett med 841 737 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-990 449
Årets resultat, kr	-1 302 771
Reservation till underhållsfond, kr	-1 848 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	841 737
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 299 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 299 483
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 085 092	28 369 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 096 493	1 123 232
Summa Rörelseintäkter		31 181 585	29 492 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 835 402	-21 499 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-861 593	-872 751
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 120 237	-859 381
Av- och nedskrivnng av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 613 383	-3 750 743
Summa Rörelsekostnader		-27 430 615	-26 982 441
Rörelseresultat		3 750 970	2 509 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		423 165	19 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 476 906	-2 154 250
Summa Finansiella poster		-5 053 741	-2 134 294
Resultat efter finansiella poster		-1 302 771	375 656
Resultat före skatt		-1 302 771	375 656
Årets resultat		-1 302 771	375 656



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	121 882 537	125 480 415
Inventarier och installationer	Not 10	0	15 505
Pågående nyanläggningar	Not 11	111 739 307	16 666 703
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		233 621 844	142 162 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000	2 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa Anläggningstillgångar		233 623 844	142 164 623

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		651 774	722 221
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 601 167	28 753 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 350 525	1 103 339
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 603 466	30 579 158
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	407 639	126 071
<i>Summa Kassa och bank</i>		407 639	126 071
Summa Omsättningstillgångar		8 011 105	30 705 230
Summa Tillgångar		241 634 949	172 869 853

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 173 100	2 173 100
Fond för yttre underhåll	19 356 209	18 349 946
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	21 529 309	20 523 046

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 996 712	-1 366 105
Årets resultat	-1 302 771	375 656
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 299 483	-990 449

Summa Eget kapital**18 229 826****19 532 597**

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 16	535 820	267 910
<i>Summa Avsättningar</i>		535 820	267 910

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	165 557 336	102 844 380
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		165 557 336	102 844 380

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 046 364	37 726 907
Leverantörsskulder		8 266 304	6 803 080
Skatteskulder		74 929	56 561
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 698 334	1 690 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 226 036	3 947 565
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		57 311 967	50 224 966

Summa Skulder**223 405 123****153 337 256****Summa Eget kapital och skulder****241 634 949****172 869 853**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 750 970	2 509 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 613 383	3 750 743
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 613 383	3 750 743
Erhållen ränta	423 165	19 956
Erlagd ränta	-5 659 606	-1 995 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 127 912	4 285 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 920 151	824 950
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 218 154	4 970 922
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	298 003	5 795 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 425 915	10 081 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-95 072 603	-15 349 758
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 072 603	-15 349 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	68 032 413	28 219 343
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 032 413	28 219 343
Årets kassaflöde	-24 614 275	22 950 724
Likvida medel vid årets början	28 813 077	5 862 354
Likvida medel vid årets slut	4 198 802	28 813 077



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 791 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 696 032	24 953 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 628 451	2 427 378
	Hyror garage och parkeringsplatser	892 639	829 820
	Hyror förbrukningsbaserad	62 822	106
	Hyror övrigt	68 580	17 100
	Övriga primära intäkter	270 333	184 147
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 618 857	28 411 591
	Avgiftsrabatt	-1 489 785	0
	Hyresbortfall	-43 980	-42 433
	<i>Summa</i>	-1 533 765	-42 433
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	30 085 092	28 369 158

Avgiftsrabatt avser olägenhet i samband med stambyte.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	844 333	0
	Övriga sekundära intäkter	252 160	1 123 232
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 096 493	1 123 232

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 952 287	-3 698 302
	Snö och halk-bekämpning	-267 557	-356 160
	Reparationer	-778 042	-777 749
	Planerat underhåll	-841 737	-57 760
	Försäkringsskador	-1 349 747	-349 322
	El	-3 641 519	-4 604 384
	Uppvärmning	-3 327 466	-3 050 334
	Vatten	-1 649 893	-1 340 365
	Sophämtning	-890 695	-1 014 346
	Fastighetsförsäkring	-666 321	-1 032 170
	Kabel-TV och bredband	-849 517	-850 223
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-745 170	-726 802
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 700 198	-1 709 702
	Tomträttsavgäld	-1 595 645	-1 594 645
	Övriga driftkostnader	-579 607	-337 301
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 835 402	-21 499 565

Övriga driftkostnader innehåller även elstöd som är återbetald till medlemmarna.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-36 641	-28 165
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-218 515	-141 261
	Administrationskostnader	-296 415	-257 481
	Extern revision	-32 000	-25 750
	Konsultkostnader	0	-113 618
	Medlemsavgifter	-251 200	-251 700
	Föreningsverksamhet	-24 653	-53 422
	Övriga förvaltningskostnader	-2 170	-1 355
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-861 593	-872 751

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-679 717	-538 808
	Revisionsarvode	-31 500	-28 980
	Övriga arvoden	-160 425	-94 560
	Sociala avgifter	-248 595	-197 033
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 120 237	-859 381
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 221 439	-3 337 475
	Avskrivning på markanläggning	-376 439	-398 969
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 505	-14 300
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 613 383	-3 750 743
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 471 426	-2 153 470
	Övriga räntekostnader	-5 480	-780
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 476 906	-2 154 250

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 033 754	163 033 754
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 225 662	6 967 068
	Årets investeringar	0	2 258 594
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	172 259 416	172 259 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 779 001	-43 042 558
	Årets avskrivningar	-3 597 878	-3 736 444
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 376 879	-46 779 001
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 882 537	125 480 415
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	251 000 000	251 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	929 000	929 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 600 000	82 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	564 000	564 000
	<i>Summa</i>	335 093 000	335 093 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	211 158 810	142 209 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	211 158 810	142 209 400
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	489 443	489 443
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	489 443	489 443
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-473 938	-459 639
	Årets avskrivningar	-15 505	-14 300
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-489 443	-473 938
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	15 505
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	16 666 703	3 575 540
	Årets investeringar	95 072 603	13 091 164
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	111 739 307	16 666 703

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	2 000	2 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 000	2 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 791 163	28 687 006
	Övriga fordringar	1 810 004	66 592
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 601 167	28 753 598
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 350 525	1 103 339
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 350 525	1 103 339
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa o bank	407 639	126 071
	<i>Summa Kassa och bank</i>	407 639	126 071
Not 16	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Övriga avsättningar	535 820	267 910
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	535 820	267 910

Övriga avsättningar består av tomträttsavgäld i tvist 535 820 kr avseende år 2023 och 2024.

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 851 412	71 000
Stadshypotek AB	0,85%	2026-06-01	16 906 800	175 200
Stadshypotek AB	0,7%	2025-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2028-03-30	4 421 250	45 000
Stadshypotek AB	4,82%	2025-09-01	4 602 616	46 608
Stadshypotek AB	3,52%	2026-06-30	29 486 903	296 352
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	6 779 292	70 252
Stadshypotek AB	0,82%	2026-03-30	6 256 250	65 000
Stadshypotek AB	0,94%	2025-06-01	4 525 000	50 000
SBAB	3,01%	2026-09-14	24 937 500	250 000
SBAB	4,02%	2026-05-11	19 850 000	200 000
SBAB	3,91%	2026-05-11	3 506 007	35 324
SBAB	3,93%	2026-01-19	4 215 870	46 720
SBAB	3,93%	2026-01-19	24 750 000	250 000
SBAB	4,5%	2025-11-17	24 687 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	3,12%	2026-12-22	4 862 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	4,38%	2026-09-25	7 380 000	90 000
Stadshypotek AB	2,29%	2026-09-30	7 084 800	86 400
			208 603 700	2 077 856

Långfristig del	165 557 336
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 731 248
Lån som ska konverteras inom ett år	41 315 116
Kortfristig del	43 046 364
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 077 856
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 311 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	82 430	75 430
Momsskuld	17 760	17 400
Källskatt	239 882	209 179
Inre fond	1 333 157	1 377 459
Övriga kortfristiga skulder	25 105	11 385
Summa Övriga skulder	1 698 334	1 690 853

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 627 292	2 207 695
	Upplupna räntekostnader	192 243	374 943
	Övriga upplupna kostnader	1 406 501	1 364 927
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 226 036	3 947 565

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg, org.nr. 716416-4167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fatma Uzun
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB ABRAHAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:39:41



TIMMY HERRALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:40:02



MARIANNE LATTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:58:20



ANN-KRISTINE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:02:02



NORIN CHOCHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:24:45



IGLICA, SADIJA KALAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:06:44



SEYDI TAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:39:53



ANNIKA KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:13:34



FATMA UZUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:10:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:55:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FATMA UZUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:09:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:55:07



HSB – där möjligheterna bor