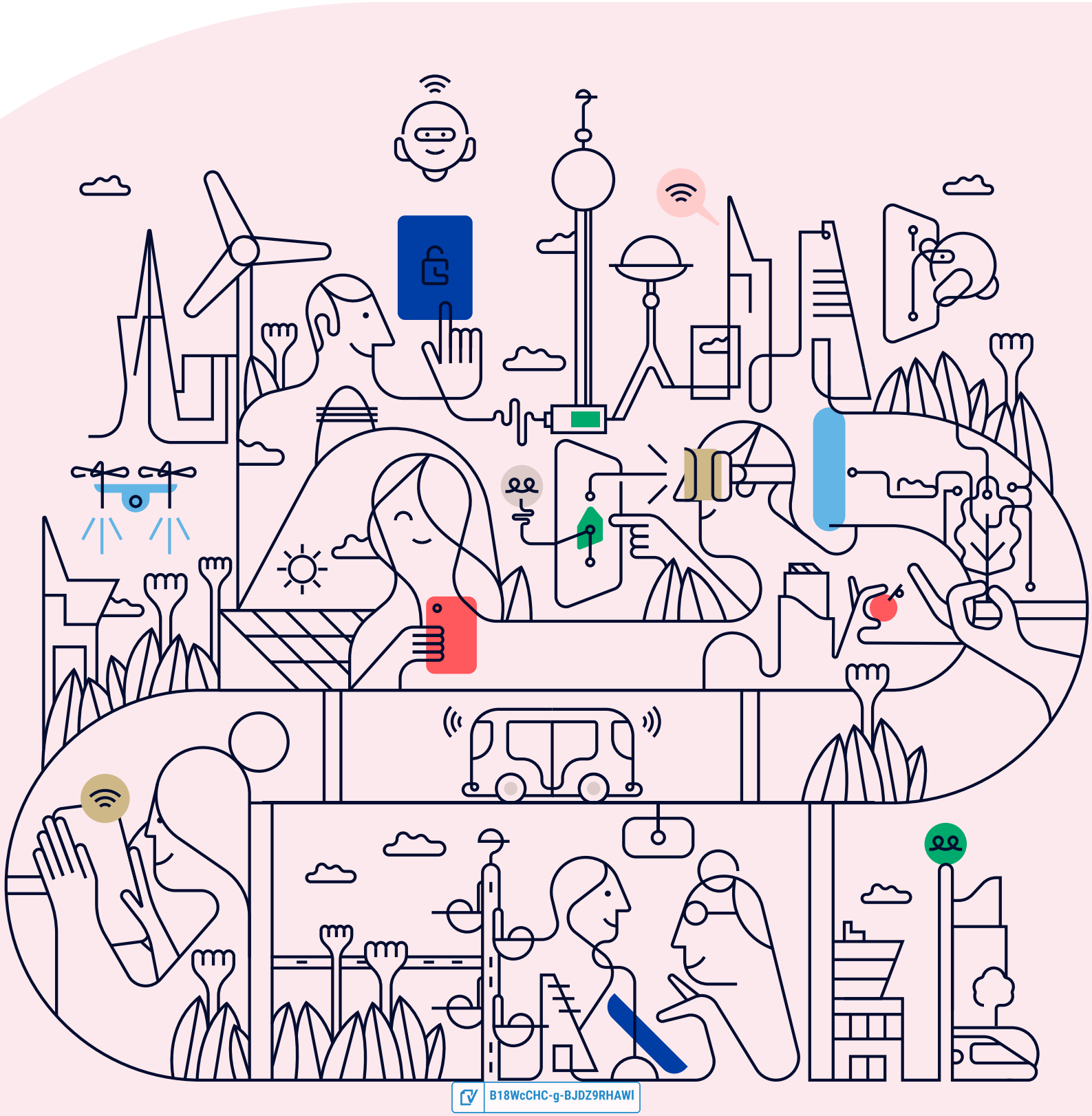
2025

Årsredovisning

Brf Timmermannen 41



B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmermannen 41

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

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.

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1909-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret 15	1909	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 858 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Vindelstam	Ordförande
Felix Malmström	Ledamot
Filip Kazakov	Ledamot

Valberedning

Bengt Karlgren

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar eller av styrelsen gemensamt.

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Revisorer

Laúend Poncin	Revisor
Olle Arbman	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- **2016** Avloppstam tagen ur bruk enligt tidigare beslut
- **2017** Trapphusrenovering
- **2020** Installation av toalett källare
- **2021** Stambyte köksstammar

Planerade underhåll

- **2028** Installation av hiss
  Byte av tak
  Byggnation, avyttring av vindslägenhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att ombilda föreningen från Bostadsförening till Bostadsrättsförening. Omregistreringen hos Bolagsverket genomfördes den 10 augusti, vilket resulterade i att föreningen fick nya stadgar och ett nytt namn, Bostadsrättsföreningen Timmermannen 41.Under året avslutades den rättsprocess som pågått med en föreningsmedlem sedan 2022, genom en lagakraftvunnen dom vid Stockholms Tingsrätt (mål nr T 8653-23, 2025-07-11). Domen innebar att föreningen förvärvade föreningsmedlemmens andel till ett för föreningen fördelaktigt pris, och att föreningsmedlemmen därefter utträdde ur föreningen.Vidare har den andel som förvärvades enligt den nämnda domen upplåtits till en ny medlem under räkenskapsåret. Differensen mellan den köpeskilling som föreningen erlagt enligt domen och den efterföljande upplåtelsen har redovisats som upplåtelseavgift i balansräkningen.Bygglovsansökan för inredning av bostad på råvind samt hiss har lämnats in till Stadsbyggnadskontoret.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	635 396	696 712	704 482	619 992
Resultat efter fin. poster	-596 029	26 841	147 393	114 884
Soliditet (%)	65	31	29	26
Yttre fond	114 000	-	-	-
Taxeringsvärde	38 000 000	38 000 000	38 000 000	38 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	776	884	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	94,9	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 611	3 632	3 740	4 002
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 755	3 777	3 890	4 002
Sparande / kvm totalyta, kr	-614	276	287	248
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	69	65	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	187	180	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	54	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	324	310	282	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	1,90	1,93	1,67
Räntekänslighet (%)	4,84	4,68	4,23	-

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 (totalt 46 433 kr) 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 (för småhus ingår även biyta).

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

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Upplysning vid förlust

De ej ordinära kostnader som under året har påverkat resultaträkningen är till stor del hänförliga till den andel som förvärvades från medlem. Eftersom den efterföljande upplåtelsen resulterade i att föreningens kassa stärktes, bedömer styrelsen att ingen åtgärd behöver vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	230 350	-	-	230 350
Upplåtelseavgifter	0	-	5 100 000	5 100 000
Balkonfond	147 426	19 402	3 530	170 358
Fond, yttre underhåll	0	-	114 000	114 000
Reservfond	23 240	-	-	23 240
Balanserat resultat	1 038 072	26 841	-114 000	950 913
Årets resultat	26 841	-26 841	-596 029	-596 029
Eget kapital	**1 465 929**	**0**	**4 526 903**	**5 992 832**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 064 913
Årets resultat	-596 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 000
Totalt	**354 884**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**354 884**

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

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	635 396	696 712
Övriga rörelseintäkter	3	251 684	5 112
Summa rörelseintäkter		**887 080**	**701 824**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-387 026	-348 737
Övriga externa kostnader	8	-877 475	-195 972
Personalkostnader	9	-1 713	-1 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 760	-89 004
Summa rörelsekostnader		**-1 355 974**	**-635 426**
RÖRELSERESULTAT		**-468 894**	**66 398**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 463	20 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-137 598	-60 135
Summa finansiella poster		**-127 135**	**-39 557**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-596 029**	**26 841**
ÅRETS RESULTAT		**-596 029**	**26 841**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	3 146 351	3 235 355
Maskiner och inventarier	12	6 835	7 591
Pågående projekt	13	104 000	12 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 257 186**	**3 255 446**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 257 186**	**3 255 446**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 210	2 281
Övriga fordringar	14	5 992 774	1 515 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 681	4 240
Summa kortfristiga fordringar		**6 010 665**	**1 522 402**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 010 665**	**1 522 402**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 267 850**	**4 777 848**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 330 350	230 350
Fond för yttre underhåll		114 000	0
Reservfond		23 240	23 240
Balkongfond		170 358	147 426
Summa bundet eget kapital		**5 637 948**	**401 016**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		950 913	1 038 072
Årets resultat		-596 029	26 841
Summa fritt eget kapital		**354 884**	**1 064 913**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 992 832**	**1 465 929**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 946 000	2 943 000
Summa långfristiga skulder		**2 946 000**	**2 943 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	152 000	173 000
Leverantörsskulder		34 257	40 893
Skatteskulder		2 502	1 810
Övriga kortfristiga skulder		16	5 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	140 243	147 533
Summa kortfristiga skulder		**329 018**	**368 919**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 267 850**	**4 777 848**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-468 894**	**66 398**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 760	89 004
	-379 134	**155 402**
Erhållen ränta	10 463	20 578
Erlagd ränta	-137 832	-60 701
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-506 503**	**115 279**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 231	50 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 667	-134 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-530 401**	**30 941**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 500	-20 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-91 500**	**-20 091**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 122 932	19 402
Upptagna lån	9 750 000	0
Amortering av lån	-9 768 000	-93 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**5 104 932**	**-73 598**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**4 483 031**	**-62 748**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 500 925**	**1 563 673**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 983 957**	**1 500 925**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Timmermannen 41 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, 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:

Ventilation	1,30 %
Yttertak	1,75 %
Stamledningar VA	1,75 - 2,00 %
Dörrar & portar	1,92 %
Stamledningar Värme	1,75 %
Fasader	1,60 %
El	1,50 %
Stomme och grund	1,51 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	577 387	573 431
El, moms	46 433	109 148
Dröjsmålsränta	0	109
Pantsättningsavgift	5 292	8 022
Överlåtelseavgift	5 843	5 612
Administrativ avgift	441	392
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	**635 396**	**696 712**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 232	0
Försäkringsersättning	246 452	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 112
Summa	**251 684**	**5 112**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	4 043	3 440
Gemensamma utrymmen	4 823	1 451
Fordon	0	1 744
Förbrukningsmaterial	11 292	4 643
Summa	**20 158**	**11 278**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 218	40
Trapphus/port/entr	11 875	1 999
VVS	14 812	0
Elinstallationer	4 800	0
Summa	**33 705**	**2 039**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	70 292	56 728
Uppvärmning	152 358	154 672
Vatten	44 873	44 608
Sophämtning/renhållning	18 876	16 845
Summa	**286 399**	**272 853**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 712	36 781
Kabel-TV	4 640	4 596
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	**46 764**	**62 567**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	200 680	111 760
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	21 385	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 800	16 800
Styrelseomkostnader	118	0
Föreningskostnader	21 165	1 488
Förvaltningsarvode enl avtal	49 332	41 086
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	12 040
Administration	398 622	534
Konsultkostnader	148 500	0
Bostadsrätterna Sverige	4 240	4 240
Summa	**877 475**	**195 972**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbetsgivaravgifter	1 713	1 713
Summa	**1 713**	**1 713**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	131 348	60 135
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 250	0
Summa	**137 598**	**60 135**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 766 161	5 766 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**5 766 161**	**5 766 161**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 530 806	-2 441 802
Årets avskrivning	-89 004	-89 004
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 619 810**	**-2 530 806**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 146 351**	**3 235 355**
I utgående restvärde ingår mark med	*46 400*	*46 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	26 000 000
Summa	**38 000 000**	**38 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 531	47 940
Årets inköp	0	7 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**55 531**	**55 531**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 940	-47 940
Årets avskrivning	-756	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-48 696**	**-47 940**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**6 835**	**7 591**

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	12 500	0
Årets investeringar	91 500	12 500
Summa pågående arbeten	**104 000**	**12 500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 817	14 227
Skattefordringar	0	729
Transaktionskonto	973 605	430 625
Borgo räntekonto	5 010 352	1 070 300
Summa	**5 992 774**	**1 515 881**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 820	4 240
Förutbet försäkr premier	9 861	0
Summa	**13 681**	**4 240**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-06	3,55 %	153 500	159 500
Handelsbanken	2031-06-01	1,70 %	2 946 000	2 958 000
Summa			**3 099 500**	**3 117 500**
Varav kortfristig del			152 000	173 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 009 500 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 957	-2 148
Uppl kostn el	8 785	8 614
Uppl kostnad Värme	21 034	20 353
Uppl kostnad Extern revisor	11 200	0
Uppl kostn räntor	809	1 043
Uppl kostn vatten	7 496	6 755
Uppl kostnad Sophämtning	5 294	5 098
Uppl lagstadgade soc avg	1 142	0
Förutbet hyror/avgifter	86 440	107 818
Summa	**140 243**	**147 533**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 462 000	3 462 000

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Erik Vindelstam
Ordförande

Felix Malmström
Ledamot

Filip Kazakov
Ledamot

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

Laúend Poncin
Revisor

Olle Arbman
Revisor

B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 21:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:
BJDZ9RHAWl

ENVELOPE ID:
B18WcCHC-g-BJDZ9RHAWl

DOCUMENT NAME:
Brf Timmermannen 41, 702002-3375 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
cc6a1bec120b6b94ee76aef3b52e75775fce5fef2fef3dcf761e04a3ca2c942581d9355456aa1dc0558f895e6a820ee027a318b9107890d11843f35a40f65897

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELIX MALMSTRÖM	Signed	04.05.2026 10:37	eID	Swedish BankID
felix.malmstrom@nordea.com	Authenticated	04.05.2026 10:36	Low	IP: 213.200.182.241
2. ERIK VINDELSTAM	Signed	04.05.2026 11:15	eID	Swedish BankID
erik_vindelstam@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 11:15	Low	IP: 94.234.77.205
3. FILIP KAZAKOV	Signed	04.05.2026 11:50	eID	Swedish BankID
filip.kazakov@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 11:50	Low	IP: 83.185.44.88
4. LAÚEND PONCIN	Signed	04.05.2026 12:05	eID	Swedish BankID
lauend@hotmail.se	Authenticated	04.05.2026 12:03	Low	IP: 213.200.136.211
5. OLLE EMANUEL ARBMAN	Signed	04.05.2026 21:41	eID	Swedish BankID
olle.emanuel.arbman@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:09	Low	IP: 83.185.35.135

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 41

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Timmermannen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen och förvaltningen, och det är vår uppgift att på grundval av revisionen uttala oss om årsredningen och förvaltningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningen har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2026

Lauend Poncin

Olle Arbman



26-04-28

SyUb9ASCWx-S1vZqAH0-x

SEALED BY Verified SYUB9ASCWX-S1VZQAH0-X

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 15:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:
S1vZqAH0-x

ENVELOPE ID:
SyUb9ASCWx-S1vZqAH0-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsbera?ttelse.docx.pdf
1 page

SHA-512:
7d4b5908985062a8525d3cba9301226fc1492891a7385
6751c8b1c0934c14d3e8e63d063569b4fcedaf5c08bf8c
233925392cc5e1133a4f538673ce16a1209c5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE EMANUEL ARBMAN	Signed	04.05.2026 15:14	eID	Swedish BankID
olle.emanuel.arbman@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:13	Low	IP: 83.185.35.135

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmermannen 41

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Timmermannen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen och förvaltningen, och det är vår uppgift att på grundval av revisionen uttala oss om årsredningen och förvaltningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningen har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2026

Lauend Poncin

Olle Arbman

HkLWqAHOZx-S1vb5RSC-g

SEALED BY Verified HKLWQAH0ZX-S1VB5RSC-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 12:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:
S1vb5RSC-g

ENVELOPE ID:
HkLWqAH0Zx-S1vb5RSC-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsb..pdf
1 page

SHA-512:
3b1ee80f8ba82fd1e2f2a2c763a84cc1aaafb4e8a10e118
18054a4fa6a27049dc52471be1c9ece1f85d4fe6ef81d25
264d35691299a7b9965dccb83c653eb248

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAÚEND PONCIN	Signed	04.05.2026 12:03	eID	Swedish BankID
lauend@hotmail.se	Authenticated	04.05.2026 12:01	Low	IP: 213.200.136.211

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed