

# Årsredovisning 2025

## Brf Timmermannen nr 2

716419-9478



 [ry1P6B83WI-H1ekvTHLnbg](#)

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmermannen nr 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-15 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
Timmermannen 2	2004	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 6 100 kvm och 1 lokal om 433 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Charlotta Brandstedt	Ordförande
Malin West	Sekreterare
Johan Ahlberg	Kassör
Lill Burriel	Styrelseledamot
Michael Kalisz	Styrelseledamot
Sarah Bezzecchi	Styrelseledamot
Sune Sellstedt	Styrelseledamot
Annika Fahlgren	Suppleant
Pierre Tollebrant	Suppleant

#### Valberedning

Johan Flodin  
Haralampos Karatzas  
Åsa Ohlsson

#### Firmateckning

Firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

#### Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor Borevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt Revisorssuppleant Borevision i Sverige AB  
Salomon Bekele Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-07. beslut fattades om att omvandla en företagslokal till bostadsrätter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

#### Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Stambyte samt renovering av samtliga badrum
- 2010 ● Ombyggnad av tak
- 2011 ● Ombyggnad av lokal till fyra lägenheter
- 2015 ● Installation av Bergvärme
- 2016 ● Renovering av hissar
- 2016-2017 ● Byte av samtliga radiatorer i fastigheten
- 2020 ● Fiberinstallation i samtliga lägenheter
- 2021-2022 ● Fönsterbyte hela fastigheten
- 2024 ● Installation av Solcellsanläggning
- 2025 ● Installation av laddstolpar på samtliga parkeringsplatser

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Ombyggnad av tidigare företagslokal till lägenheter
- 2026-2027 ● Reparation av takpelare  
Besiktning av fasad och balkonger
- 2028 ● Planerad översyn och ev renovering av tvättstugor

#### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av BK Fastighetsservice.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året genomfört flera åtgärder i fastigheten. Bland annat har laddstolpar installerats på föreningens parkeringsplatser. Elsystemet i fastigheten har även setts över inom ramen för det systematiska elsäkerhetsarbetet.

Arbete har också genomförts med brandskyddsrelaterade åtgärder, inklusive installation av nödbelysning efter genomförd brandskyddskontroll. Styrelsen har vidare arbetat med planering av fastighetens framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Förändringar i avtal

Föreningen har under året haft fortsatt avtal med Simpleko avseende ekonomisk förvaltning samt BK Fastighetsservice avseende fastighetsskötsel. Inga större förändringar i föreningens leverantörsavtal har skett under året.

##### Övriga uppgifter

Under året installerades laddstolpar på föreningens parkeringsplatser. Styrelsen har även arbetat vidare med frågan om föreningens tidigare företagslokal. Vid en extra föreningsstämma den 7 december 2025 fattades beslut om att omvandla lokalen till bostadsrätter.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 443 374	4 526 525	4 831 416	4 333 550
Resultat efter fin. poster	-909 481	-840 613	-1 551	-5 078 634
Soliditet (%)	63	64	64	63
Yttre fond	1 276 000	638 000	-	-
Taxeringsvärde	223 541 000	200 100 000	200 100 000	200 100 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	689	678	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	90,3	79,4	85,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 492	5 492	5 489	5 653
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 128	5 128	5 125	5 278
Sparande / kvm totalyta, kr	181	170	268	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	15	17	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	78	90	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	20	13	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	113	120	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,55	3,12	1,51
Räntekänslighet (%)	7,97	7,97	8,10	9,29

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Uppllysning vid förlust

Inför 2025 hade styrelsen räknat med att föreningens hyreslokal skulle hyras ut till en ny hyresgäst. Trots genomförda förberedelser och visat intresse från potentiella hyresgäster har det visat sig att det finns begränsningar i vilken typ av verksamhet som kan bedrivas i lokalen. Något nytt hyresavtal har därför inte kunnat tecknas.

Mot denna bakgrund beslutade föreningen att lokalen ska omvandlas till bostadsrätter. Beslut om detta fattades vid extra föreningsstämma i december 2025. Ombyggnation planeras att genomföras under 2026.

Årets resultat har även påverkats negativt av ökade taxebundna avgifter samt högre kostnader för löpande reparationer jämfört med föregående år.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2026 sett över föreningens nuvarande och framtida intäkter. Omvandlingen av lokalen förväntas ge ett kapitaltillskott vid försäljning, vilket kommer att minska föreningens låneskulder. Därutöver tillkommer löpande intäkter i form av årsavgifter från de nya bostadsrätterna.

För att minska framtida kostnader för löpande underhåll har styrelsen även genomfört en översyn av underhållsplanen och justerat vissa beräknade åtgärder och kostnader.

Dessa åtgärder, i kombination med en höjning av årsavgifterna med 10 % från och med mars 2026, bedöms sammantaget bidra till att föreningens ekonomi kommer att vara i balans framöver.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 935 741	-	-	63 935 741
Upplåtelseavgifter	15 070 079	-	-	15 070 079
Fond, yttre underhåll	638 000	-	638 000	1 276 000
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-40 000	-	-	-40 000
Balanserat resultat	-17 582 908	-840 613	-638 000	-19 061 521
Årets resultat	-840 613	840 613	-909 481	-909 481
<b>Eget kapital</b>	<b>61 180 299</b>	<b>0</b>	<b>-909 481</b>	<b>60 270 818</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 061 521
Årets resultat	-909 481
<b>Totalt</b>	<b>-19 971 002</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	671 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-322 279
Balanseras i ny räkning	-20 319 723
	<b>-19 971 002</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 443 374	4 526 525
Övriga rörelseintäkter	3	148 683	129 784
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 592 057</b>	<b>4 656 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 452 635	-2 000 303
Övriga externa kostnader	9	-260 065	-452 122
Personalkostnader	10	-129 449	-129 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 770 098	-1 727 978
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 612 247</b>	<b>-4 309 952</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-20 191</b>	<b>346 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		254	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-889 544	-1 187 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-889 290</b>	<b>-1 186 970</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-909 481</b>	<b>-840 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-909 481</b>	<b>-840 613</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	90 265 631	91 897 607
Markanläggningar	13	10 627	21 127
Maskiner och inventarier	14	2 214 927	1 615 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 491 185</b>	<b>93 534 654</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 491 185</b>	<b>93 534 654</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		96 936	97 570
Övriga fordringar	16	19 426	50 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	183 354	88 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>299 716</b>	<b>236 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 143 762	1 783 952
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 143 762</b>	<b>1 783 952</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 443 478</b>	<b>2 020 417</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 934 663</b>	<b>95 555 071</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 965 820	78 965 820
Fond för yttre underhåll		1 276 000	638 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 241 820</b>	<b>79 603 820</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-19 061 521	-17 582 908
Årets resultat		-909 481	-840 613
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 971 002</b>	<b>-18 423 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 270 818</b>	<b>61 180 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 500 000	0
Övriga långfristiga skulder		9 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 509 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 000 000	33 500 000
Leverantörsskulder		311 372	238 476
Skatteskulder		12 226	14 618
Övriga kortfristiga skulder		2 468	-7 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	828 779	628 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 154 845</b>	<b>34 374 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 934 663</b>	<b>95 555 071</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-20 191</b>	<b>346 357</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 770 098	1 727 978
	<b>1 749 907</b>	<b>2 074 335</b>
Erhållen ränta	254	1 015
Erlagd ränta	-716 448	-1 203 151
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 033 713</b>	<b>872 199</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 251	73 898
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 977	-236 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 077 439</b>	<b>709 636</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-726 629	-1 000 526
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-726 629</b>	<b>-1 000 526</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Depositioner	9 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>359 810</b>	<b>-290 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 783 952</b>	<b>2 074 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 143 762</b>	<b>1 783 952</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Timmermannen 2 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,35 - 10,55 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	5 - 10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 006 752	4 006 752
Hysesintäkter, lokaler	0	134 682
Hysesintäkter, p-platser	199 125	161 750
Övriga intäkter	237 497	223 341
<b>Summa</b>	<b>4 443 374</b>	<b>4 526 525</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	0	1 321
Öres- och kronutjämnning	-2	3
Övriga intäkter	1 735	128 460
Försäkringsersättning	146 950	0
<b>Summa</b>	<b>148 683</b>	<b>129 784</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	67 197	65 798
Städning	88 547	85 152
Besiktning och service	59 375	57 373
Trädgårdsarbete	45 227	69 188
Övrigt	90 780	47 597
Snöskottning	32 553	40 428
<b>Summa</b>	<b>383 679</b>	<b>365 535</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	357 244	193 086
Försäkringsskador	0	7 647
<b>Summa</b>	<b>357 244</b>	<b>200 734</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	284 779	212 306
Planerat underhåll fönster	0	9 868
Lokalomvandling	37 500	0
<b>Summa</b>	<b>322 279</b>	<b>222 174</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	109 263	96 585
Uppvärmning	579 428	510 889
Vatten	164 012	127 680
Sophämtning	149 651	122 127
<b>Summa</b>	<b>1 002 353</b>	<b>857 281</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	107 056	99 604
Självrisker	16 078	0
Kabel-TV	87 606	90 136
Fastighetsskatt	176 340	164 839
<b>Summa</b>	<b>387 080</b>	<b>354 579</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	21 484	16 058
Övriga förvaltningskostnader	113 257	317 276
Revisionsarvoden	23 525	20 335
Ekonomisk förvaltning	101 799	98 453
<b>Summa</b>	<b>260 065</b>	<b>452 122</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	100 004	100 002
Sociala avgifter	29 445	29 547
<b>Summa</b>	<b>129 449</b>	<b>129 549</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	889 292	1 187 985
Övriga räntekostnader	252	0
<b>Summa</b>	<b>889 544</b>	<b>1 187 985</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	110 030 189	110 030 189
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>110 030 189</b>	<b>110 030 189</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 132 582	-16 500 606
Årets avskrivning	-1 631 976	-1 631 976
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 764 558</b>	<b>-18 132 582</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>90 265 631</b>	<b>91 897 607</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 579 000</i>	<i>41 579 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 461 000	78 916 000
Taxeringsvärde mark	125 080 000	121 184 000
<b>Summa</b>	<b>223 541 000</b>	<b>200 100 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	232 401	232 401
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>232 401</b>	<b>232 401</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-211 274	-200 774
Årets avskrivning	-10 500	-10 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-221 774</b>	<b>-211 274</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 627</b>	<b>21 127</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 224 400	783 927
Årets inköp	1 259 630	1 440 473
Avgår bidrag	-533 001	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 951 029</b>	<b>2 224 400</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-608 480	-522 978
Årets avskrivning	-127 622	-85 502
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-736 102</b>	<b>-608 480</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 214 927</b>	<b>1 615 920</b>

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	439 947
Årets investeringar	0	1 000 526
Bidrag laddplatser	0	0
Aktivering	0	-1 440 473
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 426	50 880
<b>Summa</b>	<b>19 426</b>	<b>50 880</b>

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 030	26 984
Försäkringspremier	106 834	9 615
Kabel-TV	24 640	26 803
Förvaltning	26 850	24 613
<b>Summa</b>	<b>183 354</b>	<b>88 015</b>

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,49 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,35 %	8 500 000	8 500 000
Swedbank	2027-09-24	2,49 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2026-09-25	2,39 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2026-09-25	2,39 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>
Varav kortfristig del			21 000 000	33 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 562	0
EI	12 805	13 210
Uppvärmning	67 730	69 876
Utgiftsräntor	202 241	29 145
Löner	100 000	100 000
Uppl kostn renhållningsavg	10 640	0
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	370 381	364 746
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 600
<b>Summa</b>	<b>828 779</b>	<b>628 997</b>

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

#### NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens långsiktiga underhållsplan uppdaterades den 20 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Solna

---

Charlotta Brandstedt  
Ordförande

---

Johan Ahlberg  
Kassör

---

Lill Burriel  
Styrelseledamot

---

Malin West  
Sekreterare

---

Michael Kalisz  
Styrelseledamot

---

Sarah Bezzecchi  
Styrelseledamot

---

Sune Sellstedt  
Styrelseledamot

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

---

Borevision i Sverige AB  
Lizette Söderdahl  
Revisor

---

Salomon Bekele  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.04.2026 18:38

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.04.2026 12:13

**DOCUMENT ID:**

H1ekvTHLnbg

**ENVELOPE ID:**

ry1P6B83WI-H1ekvTHLnbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Timmermannen nr 2, 716419-9478 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

488eb45e49ab0a9acbec2495bcbe43dc0e8738dbd8b2d1d5dc6ef9f92418baf4baea1fdda9d1c78daf5bb36c83bb866df0884832c2f86f5a46222bc478e069b0

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. Lill Carmen Burriel lill.burriel@unilever.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:37 10.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.100.31
2. Johan Ahlberg snipe26475@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:53 10.04.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.100.202
3. Malin West malin.a.west@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:33 10.04.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.100.34
4. Sune Sellstedt sune.sellstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:08 13.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.67.255
5. CHARLOTTA BRANDSTEDT charlotta.brandstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:04 10.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.134
6. Michael Kalisz michael.kalisz@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:38 17.04.2026 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.154
7. SARAH BEZZECCHI sarahangel.bez@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:24 17.04.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.100.48
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 12:22 18.04.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253
9. SALOMON BEKELE	 Signed	19.04.2026 18:38	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
salomon.bekele@hotmail.com	Authenticated	19.04.2026 18:36	Low	IP: 212.100.100.159

\* 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