

**Bostadsföreningen Timmermannen 31**  
**Org nr 716417-9165**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

|     | Innehåll               | Sida  |
|-----|------------------------|-------|
| • - | Förvaltningsberättelse | 2-8   |
| • - | Resultaträkning        | 9     |
| • - | Balansräkning          | 10-11 |
| • - | Kassaflödesanalys      | 12    |
| • - | Noter                  | 13-17 |
| • - | Underskrifter          | 18    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen hyr även ut lokaler i fastigheten. Utöver dessa ändamål som stadgarna anger, har föreningen också som syfte att främja en trygg och trevlig boendemiljö för dess medlemmar.

### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Timmermannen 31, 1985. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner. Varje lägenhetsinnehavare bör teckna en försäkring med speciellt bostadsrättstillägg som täcker både skador på lösöre och fasta inventarier, då detta ej täcks av föreningens försäkring.

Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus med 32 lägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt, samt 4 hyreslokaler. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2189 kvm, varav 1938 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen äger halva innergården, där gränsen går vid husskarven till intilliggande fastighet

### Lägenhetsfördelning

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 4 st.  | 1 rum och kök   |
| 9 st.  | 1,5 rum och kök |
| 11 st. | 2 rum och kök   |
| 4 st.  | 2,5 rum och kök |
| 2 st.  | 3 rum och kök   |
| 2 st.  | 4 rum och kök   |

### Gemensamma utrymmen

Gemensamhetsytor består av trapphus, gård, vind, cykelförråd, barnvagnsförråd och tvättstuga samt utrymmen för avfalls- och återvinningshantering. Fastigheten har avtal för regelbunden hämtning av återvinningsfraktioner.

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% på fastighetens taxeringsvärde).

~~Underhållsplanen är endast en plan. Om och när delarna genomförs beror på vad styrelserna under kommande år prioriterar.~~

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2025-04-11 kl 11:52 via Accountec Byråportal.

**Större händelser, de senaste åren:**

Trapphus ommålat och fiber indragen 2017. Fläktar på taket bytta och avloppsstammar spolade 2019. Gårdens dränering renoverad 2020. Plan för regelbunden översyn och renovering av fönster sjösatt 2021. Energideklaration utfärdad 2022 påvisade en värmeförbrukning i fastigheten som minskat med ca 25%, tack vare införande av värmeåtervinning i två uthyrningslokaler. Fasad inspekterad 2022, som grund för planeringen av dess underhåll. Fasadputs mot Östgötagatan lagad och avfärgad 2024.

**Byte av avloppsstammar**

2021 inleddes byte av avloppsstammar i fastigheten, vilket beräknas slutföras 2026. Byten görs stegvis och företrädesvis av horisontella stammar, medan vertikala stammar byts i samband med renovering i medlemmars kök eller badrum.

**Föreningens hyreslokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Verksamhet               |        | Lokal        | Yta | Löptid t.o.m. |
|--------------------------|--------|--------------|-----|---------------|
| Fablab                   | Nr 1   | 45 kvm       |     | 2026-12-31    |
| Hairdo                   | Nr 2   | 52 kvm       |     | 2025-09-30    |
| MVM AB (Söders Tandvård) | Nr 3+4 | 110 + 44 kvm |     | 2026-11-31    |

Kontraktet med Fablab och MVM AB förlängdes under 2023.

**Fastighetsförvaltning**

Tekab Fastighetsservice AB sköter löpande serviceåtgärder, inklusive snöröjningstjänster och klottersanering vid behov, samt fastighetsinspektion. Ekonomisk förvaltning sköts av Allegat Redovisning & Administration AB. Optimal Trappstädning anlitas för städning av trapphuset och övriga allmänutrymmen. Avtal finns med Stockholm Exergi för driftövervakning av värmeanläggningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs av Peter Sotare AB, i intervall enligt gällande förordning. Utfördes senast 2024. Peter Sotare ansvarar även för regelbundet ventilationsunderhåll i huset.

**Föreningsfrågor**Stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs 2019-10-22 och innehöll mindre förändringar pga nya lagkrav.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 bostadsrätter och 40 medlemmar.

Under året har tre överlåtelser skett. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller korttidsuthyrning av lägenheter i föreningen. Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2025-04-11 kl 11:52 via Accountec Byråportal.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 31 är ansluten till Bostadsrätterna.

Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Informationsbrev

Skriftlig information distribueras via mail, till samtliga medlemmar, samt anslås på föreningens anslagstavla.

**Styrelse, revisorer och valberedning**Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-24 och därpå följande styrelsekonstituering nedanstående sammansättning.

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Tomas Brännström         | Ledamot Ordförande  |
| Ole Lien                 | Ledamot Kassör      |
| Annika Fransén           | Ledamot Sekreterare |
| Alexandra Martens Mohlin | Ledamot             |
| Olov Andersson           | Ledamot             |
| Eva Borgström            | Suppleant           |
| Alexander Westring       | Suppleant           |
| Hans-Olof Pettersson     | Suppleant           |

**Revisorer**

Sofia Gunnarson, Allians Revision & Redovisning

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning (suppleant)

**Föreningsrevisorer**

Val av föreningsrevisorer har ej skett, vilket är förenligt med föreningens stadgar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft tio protokollförda möten. Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor:

Stambytet fortsatte under våren-24 och omfattade horisontella stammar från lgh 1307, 1406, 1504 och 1505 samt vertikal stam 6. Även horisontell och vertikal stam från lgh 1207 kunde bytas i samband med badrumsrenovering i lgh 1107. En läcka upptäcktes från avloppsstam i lägenhet 1403, vilket åtgärdades och medförde att även horisontell stam från lgh 1503 nu har bytts. Utöver detta har vissa anslutningsrör samt avluftningsrör knutna till avloppssystemet bytts. För att stambytesprojektet skall anses slutfört återstår nu endast byte av ett fåtal kortare anslutningsrör under 2025, samt en trolig relining av stamledningar i och ut från husgrunden, vilket planeras för 2026.

Underhåll utfördes på alla fönster (utsida) på plan 1 samt några, extra utsatta, fönster på högre plan. Ytskador på delar av husfasadens puts och styrelsen lät därför besiktiga hela fasaden och tog sedan beslut om putslagning och avfärgning av de mest utsatta ytorna (utmed Östgötagatan). Detta utfördes under hösten av Repexpressen, med ett tillfredsställande resultat. Ytterligare, mindre akuta, åtgärder kan förväntas de närmaste åren, vilket har förts in i fastighetens underhållsplan.

Bygglov beviljades för två ytterligare balkonger samt två terrassdörrar mot innergården, varefter det godkändes vid den extra föreningsstämman den 1 oktober. Entreprenör Fästab har kontrakterats för byggnationen, som förväntas genomföras i maj 2025.

Styrelsen har påbörjat en översyn av möjliga alternativ för att leja ut en större del av föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning, med ambitionen att ta beslut under 2025.

En förfrågan om att upplåta utrymme på taket och vinden för ”Anläggning för elektronisk kommunikation” (antennor och radioutrustning) har också utretts, men tills vidare bordlagts.

Indexering av hyresavtal för lokaler samt förlängning av tre lokalavtal genomfördes.

6.488.807 kr av föreningens (4) lån har omförhandlats och fått en lägre ränta än tidigare.

Städdag hölls den 18 maj och avslutades med grillning.

## Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat om 30 tkr för 2024.

En framtida god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras, vilka oväntade underhållsarbeten som krävs i fastigheten, samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser.

## Årsavgifter

Styrelsen har i allt väsentligt följt den fastställda budgeten och årsavgifterna höjdes med 15% från januari 2024. Någon höjning för 2025 bedöms inte vara nödvändig.

## Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsskatt erläggs med 1% av lokaldelens taxeringsvärde och en kommunal fastighetsavgift erläggs med takbeloppet om 1630 kr per lägenhet (32 st lägenheter).

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Budgeten för 2025 visar ett litet underskott som bedöms kunna täckas av föreningens kassa

En genomlysning av det långsiktiga underhållsbehovet och motsvarande finansieringsbehov görs löpande och kan påverka avgiftsnivån.

**Väsentliga händelser efter årets slut**

En omstrukturering och upprustning av fastighetens avfalls- och återvinningsutrymmen har genomförts för att möta kraven på en fungerande hantering, som även tillgodoser hyresgästernas behov.

En mindre yta på vinden har upplåtits till hyresgäst Hairdo, vilket frigör mer yta i barnvagnsrummet.

Tvättstugans maskiner har tjänat oss längre än förväntat, över 25 år, och kommer behöva bytas under de närmaste åren. Planen är att ändå behålla respektive maskin tills ett sådant fel uppstår, att det kommer krävas en kostsam reparation. Detta har nu skett med vår torktumlare, varför denna beslutats bytas mot en ny.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 8

| <b>Flerårsöversikt</b>                 | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 161   | 174   | 15    | 247   | 316   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 078 | 4 901 | 4 627 | 4 675 | 4 712 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 9     | 9     | 9     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 234   | 212   | 197   | 190   | 169   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 736   | 629   | 553   | 553   | 615   |
| Årsavgifters del av totala intäkter, % | 62    | 60    | 60    | 60    | 67    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 282 | 2 026 | 1 808 | 1 790 | 1 779 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 30    | 72    | -198  | 304   | 491   |
| Soliditet, %                           | 31    | 32    | 33    | 33    | 32    |

**Förändringar i eget kapital**

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Insats<br/>Balkonger</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 1 124 000                    | 1 600 199                   | 183 000                         | 2 567 923                           | -231 696                       | 72 113                    |
| Disposition enligt<br>föreningsstämman: |                              |                             |                                 |                                     |                                |                           |
| Reservering fond<br>för yttre underhåll |                              |                             |                                 | 288 873                             | -288 873                       |                           |
| Insats bygglov balkong                  |                              | 3 750                       |                                 |                                     |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                 |                              |                             |                                 |                                     | 72 113                         | -72 113                   |
| Årets resultat                          |                              |                             |                                 |                                     |                                | 30 058                    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>1 124 000</b>             | <b>1 603 949</b>            | <b>183 000</b>                  | <b>2 856 796</b>                    | <b>-448 457</b>                | <b>30 058</b>             |

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -448 457        |
| Årets resultat      | 30 058          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-418 399</b> |

Disponeras för:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 288 873         |
| Överföring till balanserat resultat  | -707 272        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-418 399</b> |

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 9

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>240101-241231</b> | <b>230101-231231</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                      |                      |
| Årsavgifter och hyror                                                       | 2          | 2 282 669            | 2 025 681            |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 10 891               | 16 192               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>2 293 560</b>     | <b>2 041 873</b>     |
| <br><b>Rörelsekostnader</b>                                                 |            |                      |                      |
| Driftkostnader                                                              | 3          | -1 562 831           | -1 346 951           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -321 678             | -301 156             |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 884 509</b>    | <b>-1 648 107</b>    |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                                                  |            | <b>409 051</b>       | <b>393 766</b>       |
| <br><b>Finansiella poster</b>                                               |            |                      |                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 685                  | 711                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -379 678             | -322 365             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-378 993</b>      | <b>-321 654</b>      |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |            | <b>30 058</b>        | <b>72 112</b>        |
| <br><b>Resultat före skatt</b>                                              |            | <b>30 058</b>        | <b>72 112</b>        |
| <br><b>Årets resultat</b>                                                   |            | <b>30 058</b>        | <b>72 112</b>        |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 10

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          | <b>Not</b> | <b>241231</b>     | <b>231231</b>     |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 16 526 993        | 16 303 610        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>16 526 993</b> | <b>16 303 610</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>16 526 993</b> | <b>16 303 610</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 30 524            | 21 565            |
| Övriga fordringar                             |            | 126 050           | 122 181           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5          | 63 589            | 89 109            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>220 163</b>    | <b>232 855</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 491 417           | 86 212            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>491 417</b>    | <b>86 212</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>711 580</b>    | <b>319 067</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>17 238 573</b> | <b>16 622 677</b> |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 11

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>241231</b>     | <b>231231</b>     |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 1 124 000         | 1 124 000         |
| Insats balkonger                             |            | 1 603 949         | 1 600 199         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 183 000           | 183 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 856 796         | 2 567 923         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 767 745</b>  | <b>5 475 122</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -448 457          | -231 696          |
| Årets resultat                               |            | 30 058            | 72 113            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-418 399</b>   | <b>-159 583</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>5 349 346</b>  | <b>5 315 539</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | <b>6</b>   | 7 155 752         | 3 894 588         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 155 752</b>  | <b>3 894 588</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 3 961 032         | 6 618 640         |
| Leverantörsskulder                           |            | 60 598            | 96 322            |
| Skatteskulder                                |            | 248 828           | 245 276           |
| Övriga skulder                               |            | 122 853           | 124 888           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <b>8</b>   | 340 164           | 327 424           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 733 475</b>  | <b>7 412 550</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 238 573</b> | <b>16 622 677</b> |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 12

| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>                                 | <b>Not</b> | <b>240101-241231</b> | <b>230101-231231</b> |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |            |                      |                      |
| Resultat efter finansiella poster                        |            | 30 058               | 72 113               |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |            |                      |                      |
| Avskrivningar                                            |            | 321 678              | 301 156              |
| Förändring av skatt                                      |            | 3 552                | 18 000               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                |            | <b>355 288</b>       | <b>391 269</b>       |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |            |                      |                      |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        |            | 12 692               | 11 956               |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           |            | -25 019              | 20 012               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                |            | <b>342 961</b>       | <b>423 237</b>       |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |            |                      |                      |
| Investeringar i fastigheter och mark                     |            | -558 902             | -954 704             |
| Justering resultat vid avyttring                         |            | 13 841               | 31 070               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>            |            | <b>-545 061</b>      | <b>-923 634</b>      |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |            |                      |                      |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut |            | 603 556              | 603 556              |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                |            | 3 750                |                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>           |            | <b>607 306</b>       | <b>603 556</b>       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  |            | <b>405 205</b>       | <b>103 161</b>       |
| Likvida medel vid årets början                           |            | 86 212               | -16 949              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      |            | <b>491 417</b>       | <b>86 212</b>        |

**NOTER****1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Uppskattningar och bedömningar**

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Intäktsredovisning**

Intäktsredovisning sker enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

**Materiella anläggningstillgångar**

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ingående tillgångsvärden har delats upp i betydande komponenter (se tabellen nedan) och avskrivningar sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

**Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader har delats upp på komponenterna

|                                           | Avskr i % per år | Total livstid år |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stomme och grund                          | 1,0              | 100              |
| Värme/sanitet                             | 2,0              | 50               |
| Stomkompletteringar                       | 2,0              | 50               |
| Stomkompletteringar (br-innehavare)       | 1,0              | 100              |
| El                                        | 2,5              | 40               |
| Inre ytskikt och vitvaror (br-innehavare) | 1,0              | 100              |
| Fasad                                     | 2,0              | 50               |
| Fönster                                   | 2,0              | 50               |
| Köksinredning (br-innehavare)             | 1,0              | 100              |
| Yttertak                                  | 2,5              | 40               |
| Ventilation                               | 4,0              | 25               |
| Hiss                                      | 4,0              | 25               |
| Styr- och övervakning                     | 6,7              | 15               |
| Rest / Övrigt                             | 2,0/10,0/20,0    | 50/10/5          |
| Balkonger                                 | 1,4              | 70               |

**Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrätts förenings ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

**Fordringar**

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 i vinstdispositionen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

**Ersättningar till anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Sparande (kr/kvm):

Årets resultat exklusive avskrivningar och planerade underhållskostnader per total bo- och lokalyta.

Skuldsättning (kr/kvm):

Räntebärande skulder per total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%):

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm):

Kostnad för värme, vatten och el per total bo- och lokalyta.

Årsavgifter (kr/kvm):

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%):

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 15

**UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>2 Nettoomsättning</b>      | 240101           | 230101           |
|                               | - 241231         | - 231231         |
| Årsavgifter bostäder          | 1 425 745        | 1 219 969        |
| Årsavgifter lokaler           | 856 924          | 805 713          |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 282 669</b> | <b>2 025 682</b> |
| <br><b>3 Rörelsekostnader</b> | <br>240101       | <br>230101       |
|                               | - 241231         | - 231231         |
| Reparation och underhåll      | 500 378          | 339 538          |
| El för belysning              | 62 717           | 64 662           |
| Värme                         | 354 202          | 318 782          |
| Vatten och avlopp             | 95 489           | 72 247           |
| Städning och renhållning      | 40 191           | 34 566           |
| Sophämtning                   | 100 457          | 97 250           |
| Fastighetsförsäkring          | 115 712          | 142 214          |
| Kabeltv                       | 11 312           | 10 728           |
| Övriga kostnader              | 179 577          | 266 963          |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 460 035</b> | <b>1 346 951</b> |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 16

**UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN**

|                                                     |                       |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>4 Byggnader och mark</b>                         | <b>241231</b>         | <b>231231</b>         |
| Ingående anskaffningsvärden                         | 19 979 766            | 19 081 964            |
| Inköp                                               | 558 902               | 954 704               |
| Försäljningar/utrangeringar                         | -25 037               | -56 903               |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                  | <b>20 513 630</b>     | <b>19 979 766</b>     |
| Ingående avskrivningar                              | -3 676 155            | -3 400 832            |
| Återförda avskrivningar vid försäljning/utrangering | 11 196                | 25 833                |
| Årets avskrivningar                                 | -321 678              | -301 156              |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                       | <b>-3 986 637</b>     | <b>-3 676 155</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>                 | <br><b>16 526 993</b> | <br><b>16 303 611</b> |

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 33 092 000        | 33 092 000        |
| Taxeringsvärde mark      | 63 199 000        | 63 199 000        |
|                          | <b>96 291 000</b> | <b>96 291 000</b> |

Byggnaders taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 25 801 000        | 25 801 000        |
| Lokaler  | 7 291 000         | 7 291 000         |
|          | <b>33 092 000</b> | <b>33 092 000</b> |

|                                                       |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>241231</b> | <b>231231</b> |
| Förutbetalda försäkringspremier                       | 32 202        | 59 359        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 31 387        | 29 750        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>63 589</b> | <b>89 109</b> |

**6 Långfristiga skulder**

| Långgivare    | Ränta% | Ränta är bunden till | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Amortering<br>under 2024 | Kortfristig del som<br>förfaller inom ett år |
|---------------|--------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| Handelsbanken | 0,830% | 2025-12-01           | 3 144 588                | 80 000                   | 3 144 588                                    |
| Handelsbanken | 4,490% | 2026-04-30           | 750 000                  |                          |                                              |
| Handelsbanken | 3,940% | 2025-01-02           | 750 000                  |                          | 750 000                                      |
| Handelsbanken | 2,670% | 2027-12-01           | 3 806 728                | 39 244                   | 39 244                                       |
| Handelsbanken | 2,610% | 2026-12-01           | 2 665 468                | 27 200                   | 27 200                                       |
|               |        |                      | <b>11 116 784</b>        | <b>146 444</b>           | <b>3 961 032</b>                             |

De lån som enligt ovan förfaller 2025 kommer att omförhandlas under 2025.

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>7 Checkräkningskredit</b> | <b>241231</b> | <b>231231</b> |
| Beviljat belopp              | 400 000       | 400 000       |



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 17

|                                                       |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>241231</b>  | <b>231231</b>  |
| Upplupna räntekostnader                               | 28 731         | 32 051         |
| Förutbetalda intäkter                                 | 191 342        | 185 955        |
| Övriga poster                                         | 120 091        | 109 419        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>340 164</b> | <b>327 425</b> |

**9 Övriga upplysningar**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>241231</b>     | <b>231231</b>     |
| Pantbrev för egna skulder mm    |                   |                   |
| Uttagna pantbrev fastighet      | 12 860 400        | 12 860 400        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 860 400</b> | <b>12 860 400</b> |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERMANNEN 31Årsredovisning**

Org.nr: 716417-9165

240101 - 241231

Sida 18

**UNDERSKRIFTER****Stockholm****Ole Lien**  
Styrelseledamot**Olov Andersson**  
Styrelseledamot**Annika Fransén**  
Styrelseledamot**Tomas Brännström**  
Ordförande, Styrelseledamot**Alexandra Martens Mohlin**  
Styrelseledamot**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den .

**Sofia Gunnarsson**  
Auktoriserad revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning 250331 (1).pdf  
**Checksumma:** 1c43ea684556c245e0283fa3e36ba17457016cef930de96b40b752eac8dee7d6  
**Skickad:** 2025-04-09 kl 08:44

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** Stig Tomas Brännström  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-09 kl 09:50



**Digitalt signerad av:** Jan Ole Halvar Lien  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-09 kl 10:43



**Digitalt signerad av:** Annika Fransén  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-09 kl 19:54



**Digitalt signerad av:** OLOV ANDERS ANDERSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-10 kl 11:44



**Digitalt signerad av:** ALEXANDRA MARTENS  
MOHLIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-11 kl 11:52

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>