

Årsredovisning
för
Brf Timmermannen 34

769603-5778

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Timmermannen 34 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 1998-11-11. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 1999. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2024-02-02.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger en fastighet, Rönnen 10. På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket rymmer 18 bostadsrättslägenheter, samt vind och källare. Fastigheten förvärvades i december 1999.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 18 bostadsrättslägenheter med bostadsrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande:

1 rok	1 st	58 kvm
2 rok	3 st	234 kvm
3 rok	3 st	346 kvm
4 rok	9 st	1 066 kvm
<u>5 rok</u>	<u>2 st</u>	<u>349 kvm</u>
Sa	18 st	2 053 kvm

Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållplan 2014 som uppdaterades 2021.

Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig till år 2033.

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Fastighetsskötsel AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18
Under året har 3 överlåtelser skett

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande:

Antal medlemmar vid årets ingång:	22 st
Nya medlemmar under året:	7 st
Avgående medlemmar under året:	- 3 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	26 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammanställning.

Daniel Wettergren	ledamot och ordförande
Sebastian Roth	ledamot
Per Aldeborg	ledamot
David Nierenburg	ledamot
Caroline Olsmats	ledamot
Paulina Rajaofera	ledamot
Bodil Tammisto	suppleant
Karin Ursing Rask	suppleant

Firman tecknas, förutom styrelsen av två styrelseledamot i förening.

Revisor

På stämman valdes Martin Feldenborn Baker Tilly Stockholm, samt suppleant Andreas Dahl.

Tillvalberedning valdes Sven Rask och Kersti Sjöström

Stämman och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-07
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året inträffade två skilda vattenskador i föreningens fastighet. Båda skadorna berörde flera lägenheter och krävde omfattande sanerings- och återställningsarbeten. Eftersom skadorna bedömdes som två helt separata händelser av försäkringsbolaget belastades föreningen med dubbla självrisker, vilket medförde en extra kostnadspåverkan på årets resultat.

Trots årets extra kostnader med anledning av vattenskadorna har föreningen haft möjlighet att hålla medlemsavgifterna oförändrade.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2025 är -100 kkr (föregående år -160 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 60 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -126 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 11 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit 3,07%. Föreningens belåningsgrad uppgår till 5 588 kr per kvm bostadsrätttyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 275 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 425 kkr. Kassaflödet under året har ökat med ca 150 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Det finns inga större underhållsprojekt planerade under kommande verksamhetsår, vilket bidrar till en stabil prognos för föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 501	1 406	1 323	1 127	1 049
Resultat efter finansiella poster	-100	-161	-227	-30	-779
Soliditet (%)	-3,8	-4,0	-2,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm	622	569	542	448	448
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	597	518	448	448
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,1	78,0	80,0	82,0	83,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 328	5 328	5 328	5 560	5 472
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 588	5 588	5 588	5 831	5 845
Sparande per kvm (kr/kvm)	24	76	32	129	104
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	191	166	152	154
Räntekänslighet (%)	9,0	9,0	11,0	13,0	13,0

Lån kr/kvm är tidigare år beräknat på 2193 kvm, från och med 2022 är det räknat på 2153 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen har idag ett positivt kassaflöde och har inför kommande år inga planerade underhåll som medför stora kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 000	1 415 575	14 000	-1 862 897	-160 512	-429 834
Avsättning till yttre fond			200 000	-200 000		0
lanspråkstagande av yttre fond			-200 000	200 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-160 512	160 512	0
Årets resultat					-99 775	-99 775
Belopp vid årets utgång	164 000	1 415 575	14 000	-2 023 409	-99 775	-529 609

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 023 409
årets förlust	-99 775
	-2 123 184

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-2 323 184
	-2 123 184

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 500 660	1 405 937
Övriga rörelseintäkter		0	162 892
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 500 660	1 568 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7, 8	-1 015 477	-989 969
Övriga externa kostnader	9	-95 664	-168 906
Personalkostnader	10	-10 514	-6 612
Avskrivningar	11	-126 066	-126 068
Summa rörelsekostnader		-1 247 721	-1 291 555
Rörelseresultat		252 939	277 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 737	-438 718
Summa finansiella poster		-352 714	-437 786
Resultat efter finansiella poster		-99 775	-160 512
Resultat före skatt		-99 775	-160 512
Årets resultat		-99 775	-160 512

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11, 12	10 046 164	10 172 230
Mark		761 503	761 503
Summa materiella anläggningstillgångar		10 807 667	10 933 733
Summa anläggningstillgångar		10 807 667	10 933 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		261 188	0
Övriga fordringar		72 161	72 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 250	98 373
Summa kortfristiga fordringar		405 599	170 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		425 375	277 848
Summa kassa och bank		425 375	277 848
Summa omsättningstillgångar		830 974	448 379
SUMMA TILLGÅNGAR		11 638 641	11 382 112

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 579 575	1 579 575
Fond för yttre underhåll		14 000	14 000
Summa bundet eget kapital		1 593 575	1 593 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 023 408	-1 862 896
Årets resultat		-99 775	-160 512
Summa fritt eget kapital		-2 123 183	-2 023 408
Summa eget kapital		-529 608	-429 833
Långfristiga skulder			
	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	11 471 500	11 471 500
Leverantörsskulder		141 348	116 550
Skatteskulder		75 004	76 460
Övriga skulder		19 748	13 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	460 649	133 904
Summa kortfristiga skulder		12 168 249	11 811 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 638 641	11 382 112

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat	-99 775	-160 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	126 066	126 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26 291	-34 444

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-261 188	0
Förändring av kortfristiga fordringar	27 931	24 459
Förändring av leverantörsskulder	24 798	3 764
Förändring av kortfristiga skulder	329 695	-113 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 527	-119 460

Årets kassaflöde	147 527	-119 460
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	277 848	397 308
Likvida medel vid årets slut	425 375	277 848

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	33 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år
Förbättringar	10 år

Fordringar har tagits upp till de belopp de bräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens berömda nyttjandeperiod.

Befintliga avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas berämda ekonomiska livslängd.

2007 års anskaffning har lagts upp på en tioårig avskrivningsplan

2010 års anskaffning har lagts upp på en tjugoårig avskrivningsplan

2012 års anskaffning har lagts upp på en tioårig avskrivningsplan

Avskrivning på byggnad, inkl. förbättringar byggnad görs med 1 %.

Avsättning till yttre fond görs utifrån föreningens underhållsplan i enlighet med stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 224 958	1 224 863
Hyror lokaler	214 844	109 517
Fastighetsskatt	0	5 047
Förråd	9 000	9 000
Utdeb. Kabel-TV / bredband	51 840	51 834
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 686
Öresutjämning	17	0
	1 500 659	1 405 947

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 632	52 785
Städning	45 893	42 031
Besiktning hiss	5 714	0
Serviceavtal hiss	8 819	0
Serviceavtal övrig	15 189	0
	110 247	94 816

Not 4 Felhjälpande underhåll

	2025	2024
Reparation av soprum	1 302	2 468
Reparation av trapphus	2 970	7 760
Reparation av tvättstuga	0	46 243
Reparation av värmesystem	0	8 044
Reparation av hiss	11 575	20 995
Reparation av avfalls-och soputrymmen	2 899	0
Reparation av instllationer	14 433	0
Reparation av ventilationssystem	65 080	0
Reparation av skada	153 287	0
	251 546	85 510

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Underhåll ventilation	0	53 618
	0	53 618

Not 6 Taxebunda kostnader

	2025	2024
El	26 532	29 975
Fjärrvärme	328 984	333 858
Vatten och avlopp	52 394	46 638
Renhållning	39 614	35 821
	447 524	446 292

Not 7 Fastighetsskatt / fastighetsavgift

	2025	2024
Fastighetsskatt	32 112	38 000
Fastighetsavgift	9 810	600
	41 922	38 600

Not 8 Övriga driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	54 912	51 574
Kabel-TV / bredband	108 441	90 098
Bolagsverket	0	1 000
Jourutryckning	1 959	16 427
Brandskada	0	112 034
	165 312	271 133

Not 9 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	42 150	109 937
Revisionsarvode	20 169	30 870
Bankavgifter	4 765	3 691
Föreningsavgifter	4 368	4 580
Tidningar, tidskrifter	0	5 949
Tele	0	2 614

Övrig kostnad	5 484	2 614
Förbrukningsmaterial	6 305	0
Teknisk förvaltning	746	0
Möteskostnader	11 677	0
	95 664	160 255

Not 10 Arvode

	2025	2024
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	10 514	7 412
Total arvode	10 514	7 412

Not 11 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 481 412	11 481 412
Ingående avskrivningar	-1 365 421	-1 250 605
Årets avskrivningar	-114 814	-114 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480 235	-1 365 421
Utgående redovisat värde	10 001 177	10 115 991
Taxeringsvärden byggnader	35 981 000	29 926 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	85 000 000
	111 981 000	114 926 000
Bokfört värde byggnader	9 239 674	11 481 412
Bokfört värde mark	761 503	761 503
	10 001 177	12 242 915

Not 12 Fjärrvärmeanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-168 759	-157 507
Årets avskrivningar	-11 252	-11 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 011	-168 759
Utgående redovisat värde	44 989	56 241

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	56 383	54 912
Tele2	0	21 768
Elkraft Sverige AB	2 446	3 372
Dygnet runt service	0	1 959
Hissen El Mek	0	2 934
Energisparkonsult Paul Albertsson	9 291	8 848
Bostadsrätterna ekonomisk förening	4 130	4 580
	72 250	98 373

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 892747 2,403 % villkorsändr. 2026-09-03	2 821 500	2 821 500
Stadshypotek 892746 2,403 % villkorsändr. 2026-09-03	2 850 000	2 850 000
Stadshypotek 881446 2,431 % villkorsändr. 2026-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 881447 2,431 % villkorsändr. 2026-07-30	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek 892745 2,403 % villkorsändr. 2026-09-03	500 000	500 000
Kortfristig del av långskuld	-11 471 500	-11 471 500
	0	0

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad el, vatten och fjärrvärme	15 841	58 292
Övriga interimsskulder	0	2 378
Upplupna räntekostnader	33 725	45 050
Förutbetalda avgifter & hyror	385 569	3 184
Revisionsarvode	15 000	10 000
Styrelsearvode	10 514	15 000
	460 649	133 904

Årsredovisningen beslutades den 6 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Daniel Wettergren
ordförande



Sebastian Roth
ledamot

David Nierenburg

David Nierenburg
ledamot

Per Arne Aldeborg
ledamot

Caroline Olsmats

Caroline Olsmats
ledamot



Paulina Zaric Rajaofera
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor