

# Årsredovisning 2025

Brf Timmermannen 8

769610-2677



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmermannen 8

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. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 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.

# 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 Göteborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-26 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
Majorna 621:5	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 676 kvm och 2 lokaler om 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 864 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rene Brosböl	Ordförande
Inger Smedberg	Styrelseledamot
Max Leonard Tjäder	Styrelseledamot
Rasmus Håkan Hesslow	Styrelseledamot
Torbjörn Helin	Styrelseledamot
Alen Cordic	Suppleant

### Valberedning

Therese Eng

Christer Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Ombesiktning OVK
- 2015** ● Åtgärd fönster och balkongdörrar i hela huset
- 2016** ● Renovering och slipning av golventré och trapphus  
Inköp av två tvättmaskiner
- 2017** ● Inköp av torktumlare  
Ny belysning i hissen  
Ny belysning i groventré, soprum och tvättstuga
- 2018** ● Inköp av ny mangel
- 2019** ● OVK-besiktning (underkänd)
- 2020** ● Spolning av rör i samtliga lägenheter  
OVK-besiktning (godkänd)  
Ommålning av trapphuset
- 2021** ● Ommålning av utsida fönster och dörrar i bottenplan
- 2022** ● Renovering av hissen  
Injustering av ventilation (ej klar)
- 2023** ● Renovering av hisskorg och ny inredning  
Utbyte av två fläktar på taket
- 2024** ● Ommålning av balkongräcken
- 2025** ● Spolning av rör i samtliga lägenheter

## Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-besiktning

## Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Besiktning hiss	Dekra
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elnät	E.ON
Entrématta	Berendsen Textilservice AB
Fastighetsskötsel	Novo Fastighetservice
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Fönsterbyte	Göteborgs Fönsterrenovering AB
Försäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Kontroll brandsläckare/röklucka	Kidde Sweden AB
Kretslopp	Göteborgs Stad
Låssmed	Sven Alexandersson AB
Ommålning av trapphus	Celander Måleri AB
OVK	Independia Group
Service av hiss	Vinga Hiss
Städning	Bilda Group AB
Tvättmaskinsservice	Podab

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inför år 2026 valde styrelsen att höja avgifterna till föreningen med 2 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 516 079	1 467 720	1 419 939	1 342 935
Resultat efter fin. poster	-13 545	-126 059	-62 781	-276 778
Soliditet (%)	64	64	64	62
Yttre fond	505 144	605 494	516 875	795 611
Taxeringsvärde	46 776 000	50 462 000	50 462 000	50 462 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	766	744	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	82,7	86,5	87,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 680	6 740	6 800	7 342
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 006	6 060	6 114	6 602
Sparande / kvm totalyta, kr	129	204	154	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	30	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	107	97	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	32	28	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	167	155	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,99	2,92	1,51
Räntekänslighet (%)	8,47	8,80	9,13	10,36

**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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 634 824	-	-	21 634 824
Upplåtelseavgifter	1 101 801	-	-	1 101 801
Fond, yttre underhåll	605 494	-	-100 350	505 144
Balanserat resultat	-2 521 391	-126 059	100 350	-2 547 100
Årets resultat	-126 059	126 059	-13 545	-13 545
<b>Eget kapital</b>	<b>20 694 669</b>	<b>0</b>	<b>-13 545</b>	<b>20 681 124</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 547 100
Årets resultat	-13 545
<b>Totalt</b>	<b>-2 560 645</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	273 000
Balanseras i ny räkning	-2 833 645
	<b>-2 560 645</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	1 516 079	1 476 390
Övriga rörelseintäkter	3	4 871	76 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 520 950</b>	<b>1 552 451</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-877 186	-1 053 813
Övriga externa kostnader	9	-67 799	-61 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 668	-253 692
Övriga rörelsekostnader		-1 837	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 200 490</b>	<b>-1 369 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>320 461</b>	<b>183 214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 189	27 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-349 195	-337 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-334 006</b>	<b>-309 273</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 545</b>	<b>-126 059</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-13 545</b>	<b>-126 059</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	30 459 879	30 698 055
Maskiner och inventarier	12	8 806	24 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 468 685</b>	<b>30 722 353</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 468 685</b>	<b>30 722 353</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 964	18 305
Övriga fordringar	13	39 135	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 435	67 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 534</b>	<b>86 309</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 637 884	1 463 993
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 637 884</b>	<b>1 463 993</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 780 418</b>	<b>1 550 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 249 103</b>	<b>32 272 655</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 736 625	22 736 625
Fond för yttre underhåll		505 144	605 494
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 241 769</b>	<b>23 342 119</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 547 100	-2 521 391
Årets resultat		-13 545	-126 059
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 560 645</b>	<b>-2 647 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 681 124</b>	<b>20 694 669</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 159 439	6 159 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 159 439</b>	<b>6 159 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 036 584	5 136 584
Leverantörsskulder		121 672	60 222
Skatteskulder		5 134	3 504
Övriga kortfristiga skulder		6 387	9 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238 764	208 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 408 541</b>	<b>5 418 548</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 249 103</b>	<b>32 272 655</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>320 461</b>	<b>183 214</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	253 668	253 692
	<b>574 129</b>	<b>436 906</b>
Erhållen ränta	15 189	27 969
Erlagd ränta	-320 771	-348 121
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>268 547</b>	<b>116 754</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 225	220 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 569	-230 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273 891</b>	<b>106 381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>173 891</b>	<b>6 381</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 463 993</b>	<b>1 457 612</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 637 884</b>	<b>1 463 993</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Timmermannen 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen för Brf Timmermannen 8 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2025-01-01

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,97 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 4,00 %
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 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 279 140	1 241 880
Hysesintäkter, lokaler	190 284	183 720
Kabel-TV/Bredband	42 120	42 120
Övriga intäkter	4 535	8 670
<b>Summa</b>	<b>1 516 079</b>	<b>1 476 390</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	8	6
Övriga intäkter	4 863	2 576
Försäkringsersättning	0	72 355
Övriga rörelseintäkter	0	1 124
<b>Summa</b>	<b>4 871</b>	<b>76 061</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	107 811	82 186
Städning	39 246	37 235
Besiktning och service	59 276	25 260
Övrigt	21 325	22 921
Snöskottning	13 596	12 676
<b>Summa</b>	<b>241 254</b>	<b>180 279</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	6 473
Tvättstuga	996	9 413
Soprum/miljöanläggning	13 020	0
Dörrar och lås/porttele	1 360	19 427
VA	34 254	30 185
Värme	834	11 594
Ventilation	7 333	10 657
El	3 266	0
Hissar	11 616	0
Tak	48 177	0
Försäkringsärende/vattenskada	1 079	52 047
<b>Summa</b>	<b>121 934</b>	<b>139 796</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger	0	251 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>251 750</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 473	51 727
Uppvärmning	198 442	200 335
Vatten	75 337	58 949
Sophämtning	36 016	28 158
<b>Summa</b>	<b>369 268</b>	<b>339 169</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 400	45 878
Kabel-TV	0	12 762
Bredband	45 286	42 220
Arvode teknisk förvaltning	2 251	0
Fastighetsskatt	44 792	41 960
<b>Summa</b>	<b>144 729</b>	<b>142 820</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	606	893
Övriga förvaltningskostnader	18 505	13 848
Juridiska kostnader	606	0
Revisionsarvoden	16 534	15 922
Ekonomisk förvaltning	31 547	31 068
<b>Summa</b>	<b>67 799</b>	<b>61 732</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	349 119	337 242
Övriga räntekostnader	76	0
<b>Summa</b>	<b>349 195</b>	<b>337 242</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 590 898	34 590 898
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 590 898</b>	<b>34 590 898</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 892 843	-3 654 667
Årets avskrivning	-238 176	-238 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 131 019</b>	<b>-3 892 843</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 459 879</b>	<b>30 698 055</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 163 930</i>	<i>11 163 930</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 924 000	25 833 000
Taxeringsvärde mark	17 852 000	24 629 000
<b>Summa</b>	<b>46 776 000</b>	<b>50 462 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 077	155 077
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>155 077</b>	<b>155 077</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-130 779	-115 263
Årets avskrivning	-15 492	-15 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-146 271</b>	<b>-130 779</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 806</b>	<b>24 298</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	135	134
<b>Summa</b>	<b>135</b>	<b>134</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 217	1 064
Försäkringspremier	56 970	52 400
Bredband	11 528	10 555
Förvaltning	5 720	3 851
<b>Summa</b>	<b>75 435</b>	<b>67 870</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-10	3,24 %	2 325 000	2 375 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,24 %	2 326 584	2 376 584
Stadshypotek	2027-12-30	3,30 %	2 491 000	2 491 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,07 %	3 668 439	3 668 439
Stadshypotek	2026-02-05	3,24 %	385 000	385 000
<b>Summa</b>			<b>11 196 023</b>	<b>11 296 023</b>
Varav kortfristig del			5 036 584	5 136 584

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 696 023 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 775	3 761
Fastighetsskötsel	0	7 386
El	5 149	4 876
Uppvärmning	24 850	26 034
Utgiftsräntor	48 521	20 097
Vatten	6 233	4 978
Förutbetalda avgifter/hyror	128 236	125 867
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>238 764</b>	<b>208 999</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 148 000	16 148 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Göteborgs kommun

---

Inger Smedberg  
Styrelseledamot

---

Max Leonard Tjäder  
Styrelseledamot

---

Rasmus Håkan Hesslow  
Styrelseledamot

---

Rene Brosböl  
Ordförande

---

Torbjörn Helin  
Styrelseledamot

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

---

Revisorsringen Sverige AB  
Simon Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 21:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:24

**DOCUMENT ID:**

Hy-w2XFgRWx

**ENVELOPE ID:**

rygPhXFeAWx-Hy-w2XFgRWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Timmermannen 8, 769610-2677 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

e299bb4cac981a392dbc74b56e53597733893d8d4699159e37ea4b4d4e3f163dac305b265f050dfb461b671ef8c3fbc4c36fc43283624d37e827979f760346d9

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. MAX LEONARD TJÄDER maxtjader@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:49 30.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.140
2. TORBJÖRN HELIN tobbe.helin@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 16:18 30.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.208
3. René Brosböl rene.brosbol1263@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 13:35 01.05.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.184.35
4. INGER SMEDBERG inger.smedberg.t8@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 06:23 30.04.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.207
5. Rasmus Håkan Hesslow rhesslow@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:00 04.05.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.144
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:58 04.05.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

\* 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

### Brf Timmermannen 8

Organisationsnummer 769610-2677

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timmermannen 8 för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Timmermannen 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

---

Simon Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 21:57

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:24

**DOCUMENT ID:**

SJwhQKgRbl

**ENVELOPE ID:**

r1Dh7Kg0Zx-SJwhQKgRbl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf 2025 Timmermannen - Vår.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

9fd8f547f8360abb0e8522b04f53453cfa44115cb544fbb  
a3b83172ee6ab4cf93beb04816051d9af8b22243ad5b2d  
e5c4cf8558d5b3ab02a76a5d538b9c73a17

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	04.05.2026 21:57	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	04.05.2026 21:57	Low	IP: 91.195.154.82

\* 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