



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Timotejen i Norsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

| Fastighet     | Upplåts av      | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Klövern 4     | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2033-01-01      | 1975                 |
| Klövern 5     | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2033-01-01      | 1975                 |
| Klövern 9     | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2032-10-01      | 1975                 |
| Klövern 10    | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2032-10-01      | 1975                 |
| Hallunda 4:24 | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2032-10-01      | 1975                 |
| Hallunda 4:25 | Botkyrka Kommun | 10 år         | 2033-01-01      | 1975                 |

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 448   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 27 800       |
| 2     | lokaler (hyresrätt)                   | 36           |
| 48    | garageplatser                         | 0            |
| 300   | p-platser                             | 0            |

Totalt 798 objekt27 836

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 207 st 2 rok, 144 st 3 rok, 16 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Jakob Abraham         | Ordförande | 2021-06-10 |            |
| Ann-Kristine Eriksson | Ledamot    | 2024-05-30 |            |
| Annika Klasson        | Ledamot    | 2014-05-24 |            |
| Iglica, Sadija Kalac  | Ledamot    | 2022-07-07 |            |
| Seydi Tas             | Ledamot    | 2023-06-04 |            |
| Norin Chohan          | Ledamot    | 2021-06-10 |            |
| Marianne Latti        | Ledamot    | 2016-07-05 |            |
| Hobel Josefsson       | Ledamot    | 2023-06-04 | 2024-05-30 |
| Timmy Herrala         | Ledamot    | 2021-06-10 |            |
| Bassel Fattouh        | Suppleant  | 2024-05-30 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Abraham, Seydi Tas, Norin Chohan, Marianne Latti och Basel Fattouh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seydi Tas, Norin Chohan, Jakob Abraham och Timmy Herrala.

Revisorer har varit: Fatma Uzun vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Johan Björklund (sammankallande) och Britta Baltzari, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70% av avgälden för föreningens tomträtter från och med 1 januari 2021. Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till

Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnaden av tidigare tomrättsavgäld och kommunens begärda tomrättsavgäld är i år kostnadsförd som tomrättskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsförd som tomrättskostnad och år 2023 är 4 kvartal kostnadsförd som tomrättskostnad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 15. Dom i prejudicerande fall beräknas meddelas under Q2 år 2025.

### Stambyte

Föreningen påbörjade stambytet föregående år vilket fortfarande pågår, planerat slut kring sommaren 2025. Stambytet kommer att ge avgiftsförändringar, dessa kommer att vara beroende på ränteläget.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya Fönster
- Nya Hissar
- Ventilation och undercentraler
- LED belysning i trapphusen
- Tilläggsisolering vindar
- Nedgrävning av avfallsbehållare
- Gårdsrenoveringar
- IMD installation el
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.
- Garage
- Avbärarräcken parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser
- Nya parkeringsplatser Hampvägen

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stambyte med start 2023, preliminär bedömd kostnad 165 miljoner - Planerat slut sommaren 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 549 och under året har det tillkommit 47 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 553.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 113    | 150    | 145    | 78     | 141    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 494  | 5 050  | 4 036  | 4 084  | 3 081  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 504  | 5 057  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 6      | 5      | 5      | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 310    | 323    | 247    | 240    | 227    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 037  | 898    | 831    | 807    | 791    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 85     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 120  | 1 060  | 910    | 879    | 852    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 30 085 | 28 369 | 25 321 | 24 516 | 23 763 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 303 | 376    | -48    | -2 048 | 557    |
| Soliditet, %                           | 8      | 11     | 14     | 14     | 18     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% från 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 371 100                    | 0                                                                      | 0                         | 371 100                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 802 000                  | 0                                                                      | 0                         | 1 802 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 18 349 946                 | 0                                                                      | 1 006 263                 | 19 356 209                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>20 523 046</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 006 263</b>          | <b>21 529 309</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 366 105                 | 375 656                                                                | -1 006 263                | -1 996 712                 |
| Årets resultat, kr                    | 375 656                    | -375 656                                                               | -1 302 771                | -1 302 771                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-990 449</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-2 309 034</b>         | <b>-3 299 483</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>19 532 597</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 302 771</b>         | <b>18 229 826</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 848 000 kr samt ianspråktagande skett med 841 737 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -990 449          |
| Årets resultat, kr                                  | -1 302 771        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 848 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 841 737           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 299 483</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-3 299 483</b> |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| RESULTATRÄKNING                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 |                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 |  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--|
|                                                         |                          |                    |                          |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                  |                          |                    |                          |  |
| Nettoomsättning                                         | Not 2                    | 30 085 092         | 28 369 158               |  |
| Övriga rörelseintäkter                                  | Not 3                    | 1 096 493          | 1 123 232                |  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                            |                          | <b>31 181 585</b>  | <b>29 492 391</b>        |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                 |                          |                    |                          |  |
| Driftskostnader                                         | Not 4                    | -21 835 402        | -21 499 565              |  |
| Övriga externa kostnader                                | Not 5                    | -861 593           | -872 751                 |  |
| Personalkostnader och arvoden                           | Not 6                    | -1 120 237         | -859 381                 |  |
| Av- och nedskrivnng av materiella anläggningstillgångar | Not 7                    | -3 613 383         | -3 750 743               |  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                           |                          | <b>-27 430 615</b> | <b>-26 982 441</b>       |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |                          | <b>3 750 970</b>   | <b>2 509 950</b>         |  |
| <b>Finansiella poster</b>                               |                          |                    |                          |  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter               |                          | 423 165            | 19 956                   |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter              | Not 8                    | -5 476 906         | -2 154 250               |  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                         |                          | <b>-5 053 741</b>  | <b>-2 134 294</b>        |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                |                          | <b>-1 302 771</b>  | <b>375 656</b>           |  |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |                          | <b>-1 302 771</b>  | <b>375 656</b>           |  |
| <b>Årets resultat</b>                                   |                          | <b>-1 302 771</b>  | <b>375 656</b>           |  |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader                                      | Not 9  | 121 882 537        | 125 480 415        |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 0                  | 15 505             |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 111 739 307        | 16 666 703         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>233 621 844</b> | <b>142 162 623</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 2 000              | 2 000              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>2 000</b>       | <b>2 000</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>233 623 844</b> | <b>142 164 623</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 651 774            | 722 221            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 5 601 167          | 28 753 598         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 350 525          | 1 103 339          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>7 603 466</b>   | <b>30 579 158</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 407 639            | 126 071            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>407 639</b>     | <b>126 071</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>8 011 105</b>   | <b>30 705 230</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>241 634 949</b> | <b>172 869 853</b> |

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 2 173 100         | 2 173 100         |
| Fond för yttre underhåll         | 19 356 209        | 18 349 946        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>21 529 309</b> | <b>20 523 046</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                   |                 |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat           | -1 996 712        | -1 366 105      |
| Årets resultat                | -1 302 771        | 375 656         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-3 299 483</b> | <b>-990 449</b> |

**Summa Eget kapital****18 229 826****19 532 597**

## Skulder

*Avsättningar*

|                           |        |                |                |
|---------------------------|--------|----------------|----------------|
| Övriga avsättningar       | Not 16 | 535 820        | 267 910        |
| <i>Summa Avsättningar</i> |        | <b>535 820</b> | <b>267 910</b> |

*Långfristiga skulder*

|                                          |        |                    |                    |
|------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 165 557 336        | 102 844 380        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>        |        | <b>165 557 336</b> | <b>102 844 380</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |        | 43 046 364        | 37 726 907        |
| Leverantörsskulder                           |        | 8 266 304         | 6 803 080         |
| Skatteskulder                                |        | 74 929            | 56 561            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 1 698 334         | 1 690 853         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 4 226 036         | 3 947 565         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>            |        | <b>57 311 967</b> | <b>50 224 966</b> |

**Summa Skulder****223 405 123****153 337 256****Summa Eget kapital och skulder****241 634 949****172 869 853**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 750 970          | 2 509 950          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 3 613 383          | 3 750 743          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 613 383</b>   | <b>3 750 743</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 423 165            | 19 956             |
| Erlagd ränta                                                                        | -5 659 606         | -1 995 382         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 127 912</b>   | <b>4 285 267</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                    |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -1 920 151         | 824 950            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 2 218 154          | 4 970 922          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>298 003</b>     | <b>5 795 872</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 425 915</b>   | <b>10 081 139</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -95 072 603        | -15 349 758        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-95 072 603</b> | <b>-15 349 758</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                    |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 68 032 413         | 28 219 343         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>68 032 413</b>  | <b>28 219 343</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-24 614 275</b> | <b>22 950 724</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>28 813 077</b>  | <b>5 862 354</b>   |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>4 198 802</b>   | <b>28 813 077</b>  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 25 791 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2                   | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                          |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 28 696 032               | 24 953 040               |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 628 451                | 2 427 378                |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser       | 892 639                  | 829 820                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                | 62 822                   | 106                      |
|                         | Hyror övrigt                             | 68 580                   | 17 100                   |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 270 333                  | 184 147                  |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>31 618 857</b>        | <b>28 411 591</b>        |
|                         | Avgiftsrabatt                            | -1 489 785               | 0                        |
|                         | Hyresbortfall                            | -43 980                  | -42 433                  |
|                         | <i>Summa</i>                             | <b>-1 533 765</b>        | <b>-42 433</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>30 085 092</b>        | <b>28 369 158</b>        |

Avgiftsrabatt avser olägenhet i samband med stambyte.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 844 333                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 252 160                  | 1 123 232                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>1 096 493</b>         | <b>1 123 232</b>         |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 952 287               | -3 698 302               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -267 557                 | -356 160                 |
|       | Reparationer                                    | -778 042                 | -777 749                 |
|       | Planerat underhåll                              | -841 737                 | -57 760                  |
|       | Försäkringsskador                               | -1 349 747               | -349 322                 |
|       | El                                              | -3 641 519               | -4 604 384               |
|       | Uppvärmning                                     | -3 327 466               | -3 050 334               |
|       | Vatten                                          | -1 649 893               | -1 340 365               |
|       | Sophämtning                                     | -890 695                 | -1 014 346               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -666 321                 | -1 032 170               |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -849 517                 | -850 223                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -745 170                 | -726 802                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 700 198               | -1 709 702               |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -1 595 645               | -1 594 645               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -579 607                 | -337 301                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-21 835 402</b>       | <b>-21 499 565</b>       |

Övriga driftkostnader innehåller även elstöd som är återbetald till medlemmarna.

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -36 641                  | -28 165                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -218 515                 | -141 261                 |
|       | Administrationskostnader              | -296 415                 | -257 481                 |
|       | Extern revision                       | -32 000                  | -25 750                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -113 618                 |
|       | Medlemsavgifter                       | -251 200                 | -251 700                 |
|       | Föreningsverksamhet                   | -24 653                  | -53 422                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -2 170                   | -1 355                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-861 593</b>          | <b>-872 751</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -679 717                 | -538 808                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -31 500                  | -28 980                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -160 425                 | -94 560                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -248 595                 | -197 033                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-1 120 237</b>        | <b>-859 381</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -3 221 439               | -3 337 475               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -376 439                 | -398 969                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -15 505                  | -14 300                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-3 613 383</b>        | <b>-3 750 743</b>        |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -5 471 426               | -2 153 470               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -5 480                   | -780                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-5 476 906</b>        | <b>-2 154 250</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 163 033 754        | 163 033 754        |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 9 225 662          | 6 967 068          |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 2 258 594          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>172 259 416</b> | <b>172 259 416</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -46 779 001        | -43 042 558        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -3 597 878         | -3 736 444         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-50 376 879</b> | <b>-46 779 001</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>121 882 537</b> | <b>125 480 415</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 251 000 000        | 251 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 929 000            | 929 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 82 600 000         | 82 600 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 564 000            | 564 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>335 093 000</b> | <b>335 093 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 211 158 810        | 142 209 400        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>211 158 810</b> | <b>142 209 400</b> |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 489 443            | 489 443            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>489 443</b>     | <b>489 443</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -473 938           | -459 639           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -15 505            | -14 300            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-489 443</b>    | <b>-473 938</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>           | <b>15 505</b>      |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 16 666 703         | 3 575 540          |
|        | Årets investeringar                                                   | 95 072 603         | 13 091 164         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>111 739 307</b> | <b>16 666 703</b>  |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 2 000            | 2 000             |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>      |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 3 791 163        | 28 687 006        |
|        | Övriga fordringar                                         | 1 810 004        | 66 592            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>5 601 167</b> | <b>28 753 598</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 350 525        | 1 103 339         |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>1 350 525</b> | <b>1 103 339</b>  |
| Not 15 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                   |
|        | Kassa o bank                                              | 407 639          | 126 071           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>407 639</b>   | <b>126 071</b>    |
| Not 16 | Övriga avsättningar                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga avsättningar</i>                                |                  |                   |
|        | Övriga avsättningar                                       | 535 820          | 267 910           |
|        | <i>Summa Övriga avsättningar</i>                          | <b>535 820</b>   | <b>267 910</b>    |

Övriga avsättningar består av tomträttsavgäld i tvist 535 820 kr avseende år 2023 och 2024.

## Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|---------------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,82%     | 2026-04-30 | 6 851 412          | 71 000               |
| Stadshypotek AB     | 0,85%     | 2026-06-01 | 16 906 800         | 175 200              |
| Stadshypotek AB     | 0,7%      | 2025-06-30 | 7 500 000          | 0                    |
| Stadshypotek AB     | 3,82%     | 2028-03-30 | 4 421 250          | 45 000               |
| Stadshypotek AB     | 4,82%     | 2025-09-01 | 4 602 616          | 46 608               |
| Stadshypotek AB     | 3,52%     | 2026-06-30 | 29 486 903         | 296 352              |
| Stadshypotek AB     | 0,82%     | 2026-04-30 | 6 779 292          | 70 252               |
| Stadshypotek AB     | 0,82%     | 2026-03-30 | 6 256 250          | 65 000               |
| Stadshypotek AB     | 0,94%     | 2025-06-01 | 4 525 000          | 50 000               |
| SBAB                | 3,01%     | 2026-09-14 | 24 937 500         | 250 000              |
| SBAB                | 4,02%     | 2026-05-11 | 19 850 000         | 200 000              |
| SBAB                | 3,91%     | 2026-05-11 | 3 506 007          | 35 324               |
| SBAB                | 3,93%     | 2026-01-19 | 4 215 870          | 46 720               |
| SBAB                | 3,93%     | 2026-01-19 | 24 750 000         | 250 000              |
| SBAB                | 4,5%      | 2025-11-17 | 24 687 500         | 250 000              |
| Swedbank Hypotek AB | 3,12%     | 2026-12-22 | 4 862 500          | 50 000               |
| Swedbank Hypotek AB | 4,38%     | 2026-09-25 | 7 380 000          | 90 000               |
| Stadshypotek AB     | 2,29%     | 2026-09-30 | 7 084 800          | 86 400               |
|                     |           |            | <b>208 603 700</b> | <b>2 077 856</b>     |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 165 557 336 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 731 248   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 41 315 116  |
| Kortfristig del                                           | 43 046 364  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 2 077 856   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 8 311 424   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,07%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |                  |
| Depositioner                | 82 430           | 75 430           |
| Momsskuld                   | 17 760           | 17 400           |
| Källskatt                   | 239 882          | 209 179          |
| Inre fond                   | 1 333 157        | 1 377 459        |
| Övriga kortfristiga skulder | 25 105           | 11 385           |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>1 698 334</b> | <b>1 690 853</b> |

| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 2 627 292        | 2 207 695        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 192 243          | 374 943          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 406 501        | 1 364 927        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>4 226 036</b> | <b>3 947 565</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg, org.nr. 716416-4167

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, vidtagna 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fatma Uzun  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAKOB ABRAHAM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:39:41



**TIMMY HERRALA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:40:02



**MARIANNE LATTI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:58:20



**ANN-KRISTINE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:02:02



**NORIN CHOCHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:24:45



**IGLICA, SADIJA KALAC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:06:44



**SEYDI TAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:39:53



**ANNIKA KLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:13:34



**FATMA UZUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:10:36



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:55:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FATMA UZUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:09:20



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:55:07



HSB – där möjligheterna bor