

Årsredovisning för  
**Brf Timotejen 4**  
718000-1930

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Timotejen 4, 718000-1930 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-04-04 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-06-21.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Timotejen 4. Fastigheten består av 9 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en total yta av 549 kvm. Marken är på 688 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:  
6 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1944 och värdeår 1957 efter en om/tillbyggnad.

Föreningen har en underhållsplan?

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingvar Willing	Ledamot ordförande
Jan Björklund	Ledamot kassör
Lise-Lott Willing	Ledamot sekreterare

**Revisor:** Kim Sid

**Revisorssuppleant:** Anneli Kral

Föreningens firma tecknas styrelsen och i förening av Ingvar Willing samt Jan Björklund.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet och ett flertal informella träffar inom styrelsen och med medlemmarna.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den borttagna tujahäckens stubbar har frästs bort och häcken har ersatts av en gärdesgård.  
Muren vid de inre parkeringarna har tagits bort och stenarna från den har använts till att avskärma området vid soptunnorna.  
Kodlåset i port A har bytts ut.  
Torkrummets väggar har putsats och målats.  
Utebelysningen har bytts och utökats.  
Belysning i källartrapporna har monterats.  
Tre ladd-stationer har installerats, dessa har bekostats av de som brukar dem, vilket innebär att de äger dem.  
Vi har infört differentierad avgift för parkering beroende på nyttjande av elstolopen.  
Fastigheten har drabbats av översvämningar under sommaren. Det är anmält till kommunen och försäkringsbolag.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 9.  
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

### **Eget kapital**

	<i>Medlemmarnas insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Dispositions fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	16 870	113 100	214 916	20 873
Disposition enl årsstämmobeslut		14 200	6 673	-20 873
Årets resultat				-16 829
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 870</b>	<b>127 300</b>	<b>221 589</b>	<b>-16 829</b>

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	325 971	309 192	309 252	309 813
Resultat efter finansiella poster	-16 829	20 873	-24 335	47 609
Soliditet, %	23	24	23	24
Sparande per kr/kvm	32	101	19	150
Årsavgift kr/kvm	594	563	563	563
Energikostnad kr/kvm	236	208	220	185
Räntekostnad kr/kvm	46	37	39	38
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 013	2 035	2 068	2 111
Skuldkvot, %	3	4	4	4
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal för 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	221 590
årets resultat	-16 829
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>204 761</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	14 200
balanseras i ny räkning	190 561
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>204 761</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	325 971	309 192
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>325 971</b>	<b>309 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-281 275	-233 677
Personalkostnader		-2 590	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 606	-34 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-318 471</b>	<b>-268 283</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 500</b>	<b>40 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		948	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 277	-20 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 329</b>	<b>-20 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 829</b>	<b>20 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 829</b>	<b>20 873</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	992 862	1 027 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar		66 747	66 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 059 609</b>	<b>1 094 215</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 059 609</b>	<b>1 094 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		91	17 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 718	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 809</b>	<b>17 400</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 142	431 191
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>442 142</b>	<b>431 191</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>447 951</b>	<b>448 591</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 507 560</b>	<b>1 542 806</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemmarnas insatser		16 870	16 870
Fond för yttre underhåll		127 300	113 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 170</b>	<b>129 970</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Dispositionsfond		221 589	214 916
Årets resultat		-16 829	20 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>204 760</b>	<b>235 789</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>348 930</b>	<b>365 759</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 105 048	1 117 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 105 048</b>	<b>1 117 408</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		8 478	26 873
Leverantörsskulder		18 485	29 466
Skatteskulder		1 821	1 285
Övriga skulder		4 254	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	20 544	2 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 582</b>	<b>59 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 507 560</b>	<b>1 542 806</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-16 829	20 873
Avskrivningar	34 606	34 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>17 777</b>	<b>55 479</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 591	-16 931
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 057	14 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 311</b>	<b>53 546</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-12 360	-17 966
	<b>-12 360</b>	<b>-17 966</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>10 951</b>	<b>35 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>431 191</b>	<b>395 611</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>442 142</b>	<b>431 191</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter	282 771	265 992
Övrigt	43 200	43 200
<b>Summa</b>	<b>325 971</b>	<b>309 192</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
<b>Summa</b>		

#### Reparationer/Underhåll

Löpande underhåll	11 223	27 764
Trädgård	27 363	1 915
<b>Summa</b>	<b>38 586</b>	<b>29 679</b>

#### Taxebundna kostnader

El	22 806	19 790
Värme	80 589	71 667
Vatten	25 970	22 745
Sophämtning/renhållning	15 035	14 880
<b>Summa</b>	<b>144 400</b>	<b>129 082</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	11 475	13 111
Kabel-tv	8 165	8 745
Förbrukningsmaterial	9 422	1 356
Övrigt	4 901	2 108
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	14 301	13 671
<b>Summa</b>	<b>48 264</b>	<b>38 991</b>

<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>231 250</b>	<b>197 752</b>
-------------------------------	----------------	----------------

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	479	678
Datakommunikation	18 346	19 659
Portokostnader	195	298
Förvaltningskostnader	13 951	12 588
Bankkostnader	1 354	2 202
<b>Summa</b>	<b>34 325</b>	<b>35 425</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 730 287	1 730 287
	1 730 287	1 730 287
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-702 819	-668 213
-Årets avskrivning enligt plan	-34 606	-34 606
	-737 425	-702 819
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>992 862</b>	<b>1 027 468</b>
Taxeringsvärde byggnader:	4 136 000	4 136 000
Taxeringsvärde mark:	2 064 000	2 064 000
	<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	12 360	12 360
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	49 440	49 440
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 043 248	1 055 608
	<b>1 105 048</b>	<b>1 117 408</b>

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek 220793	313 164	5,75%	2025-07-30
Stadshypotek 19207	791 884	1,85%	2024-04-30
	<b>1 105 048</b>		

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 422	1 869
Upplupna kostnader	17 122	146
	<b>20 544</b>	<b>2 015</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Timotejen 4

1 400 000

1 400 000

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjs med 10% från och med januari 2024 på grund av stigande räntor och ökade kostnader.

## Underskrifter

Eskilstuna 2024- -

Ingvar Willing

Jan Björklund

Lise-Lott Willing

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Kim Sid  
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 juni 2024



### Årsredovisning År 2023 Brf Timotejen.pdf

(98474 byte)

SHA-512: 83d0c0d449fcfd5282333542372b7f425903  
05efe6081ec1df19f76795120ba70f549229e1f50df5fc  
947ed038fb1ec909bd6e5cee54fcca37163b22a93e5f7

## Underskrifter

2024-06-13 15:12:51 (CET)



**Ingvar Willing**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 16:14:33 (CET)



**Jan Björklund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 16:32:03 (CET)



**Kim Sid**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 17:28:27 (CET)



**Lise-Lott Willing**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023 Timotejen 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0a28eb81c867f701ccb57fb4256fc91dbdf7cc7417c84320e0721ff97845b90fb49cb108ef88a0622fe80594b378d9b4e6b31fdeb1f66a8c64b6483696f60206



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.