

ÅRSREDOVISNING 2025



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 4 maj 2026 kl. 18.00

LOKAL Restaurang P2 KÖK, Vendevägen 85A

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
20. Av styrelsen hänskjutna propositioner, eller av medlemmarna anmälda, ärenden(motioner) som angivits i kallelsen.
21. Beslut och godkännande av föreningsstämmans beslut 2026-01-26 att anta ny text till §15 och §16 i stadgarna
22. Stämmans avslutande.

Danderyd i april 2026

Styrelsen



Bostadsrättsföreningen
Timmerhuggaren

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2026-05-04.

Underlag till Dagordningens punkt 21 ”Godkännande av föreningsstämmans beslut 2026-01-26 att anta ny text till §15 och §16 i stadgarna för bostadsrättsföreningen.”

Bilagat till föreningsstämman 2026-01-26:

Styrelsens förslag till ändring i §15 och §16.

Insats och avgifter

§15 Årsavgift och insats

§15 st 1.

Nuvarande text:

”Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 47 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras insatser.”

Föreslagen text:

”Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 47 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.”

§16 Andra avgifter

§16 st 1 pkt 2

Nuvarande text:

”Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.”

Föreslagen text:

”Överlåtelseavgift får tas ut av förvärvaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.”

Beslut att ändra stadgarna skall fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. På den första stämman är det tillräckligt att beslutet fattats med enkel majoritet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilken årsavgifter ska beräknas, fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Årsredovisning
för
Brf Timmerhuggaren

716418-1302

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Timmerhuggaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att medlem får en rätt att få bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Brf Timmerhuggaren bildades 1984 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1984-04-30. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren äger och förvaltar fastigheten Timmerhuggaren 1. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten innehas med äganderätt och består av 76 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 8009 kvm fördelar sig enligt följande:

38 st	5:or ca	104-118,5 kvm
19 st	4:or ca	95-111 kvm
18 st	3:or ca	89 kvm
1 st	2:a ca	78 kvm

Kommersiella ytor uppgår till 702 kvm av dessa var vid utgången av året 375 kvm uthyrda. Föreningen har under året sålt en kontorslokal som har konverterats till två lägenheter.

Därutöver finns 105 garageplatser fördelade på två plan varav 30 st var uthyrda vid årsskiftet 2025/2026 till andra än medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms Län.

Styrelsen har sedan årsstämman 2025-05-12 haft följande sammansättning:

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Olofsson	Ordförande
Göran Sundeman	Styrelseledamot
Ingrid Blomstergren	Styrelseledamot
Niklas Good	Styrelseledamot
Shafira Lönn	Styrelseledamot

Styrelsesuppleanter

Pieter Ekdahl
Anna Sjöblom

Ordinarie revisorer

Lena Johnson
Johan Molin

Auktoriserad revisor
Brf Timmerhuggaren

Revisorssuppleanter

Emine Sarihan
Robert Hellerstedt

Auktoriserad revisor
Brf Timmerhuggaren

Valberedning

Jan- Erik Rosén
Lars Starell

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Folksam Försäkring AB. Föreningen har för medlemmars räkning tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring i Folksam Försäkring AB.

Underhåll

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2040 och syftar till att underlätta planeringen av hur och när underhållet skall ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.

Fastighetsskötsel

Den löpande tillsynen av fastigheten, samt övrig tillsyn har utförts av styrelsen.

Förvaltning

Ny ekonomisk förvaltare från årsskiftet 2024/2025 är PHM Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens styrelse.

Avtal

Fastighetsstädning	Clean Factory Sweden AB
Renhållning/återvinning	PreZero Recycling AB/Stena Recycling AB, Verdis
Serviceavtal hissar	S:T Eriks Hiss AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Elnät	E.ON Kundservice AB
Elleverantör	Vattenfall Kundservice AB
Bredband/TV	Ownit Broadband AB
Vatten	Danderyds Kommun
Ventilation	Aircano AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi. Under året införde vi redovisningsregelverket K3, vilket bl.a innebär att vår fastighet indelats i olika komponenter, exempelvis tak, fasad och fönster, med olika nyttjandeperioder och som ger mer rättvisande avskrivningar.

Garaget. Under våren installerade det norska billaddningsföretaget Aneo billaddning inklusive infrastruktur med 14 st laddpunkter, en investering på 251kr. Dessa kan byggas ut efter behov och kostnaden för driften kommer inte belasta de som ej har avtal om billaddning.

Lokaler. På en extra föreningsstämma under år 2024 fick styrelsen i uppdrag att konvertera en lokal på 216 kvm till bostäder. Projektet kunde igångsättas våren 2025 genom att föreningen avyttrade lokalen till entreprenör för en köpeskillingen på 4,7 mkr, som kunde tillföras föreningens egna kapital. Projektet genomfördes framgångsrikt och kunde slutföras under december.

Värme samt ventilation. Föreningen har fortsatt arbeta för att både värme och ventilation ska bli bättre. Vårt system, Bastec, har uppgraderats och kan nu avläsas på distans för kontroll av att balansering av värmen och ventilationen blir effektivare.

Medlemsinformation

14(15) protokollförda styrelsemöten och föreningsmöten har hållits under året.

Under 2025 har 6 (3) överlåtelse och 2 upplåtelse skett. Föreningen hade vid årets ingång 108 medlemmar och vid årets utgång 109 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 493	6 639	6 340	6 057
Resultat efter finansiella poster	1 028	768	1 471	954
Soliditet (%)	45,7	36,0	36,0	33,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	637	579	551
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 035	3 831	3 836	3 989
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 833	4 972	4 978	5 177
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	260	320	289
Räntekänslighet (%)	5,3	7,8	9,0	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	139	105	106
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,7	74,7	71,0	71,0
Total bostadsrättsyta + yta hyresrätt	10115	10115	10115	10115
Kvm, upplåtna med bostadsrätt	8009	7794	7794	7794

Nyckeltal för tidigare år har inte räknats om i och med övergången till regelverk K3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 445 440	0	6 252 927	6 888 610	768 404	23 355 381
Ökning av insatskapital	245 782	4 454 218				4 700 000
Disposition av föregående års resultat:			628 000	140 404	-768 404	0
Årets resultat					1 028 091	1 028 091
Belopp vid årets utgång	9 691 222	4 454 218	6 880 927	7 029 014	1 028 091	29 083 472

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 029 014
årets vinst	1 028 091
	8 057 105

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond stadgeenlig reservering	807 130
i ny räkning överföres	7 249 975
	8 057 105

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	7 493 472	6 639 958
Övriga intäkter	4	147 624	2 637
		7 641 096	6 642 595
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-3 178 171	-2 821 549
Övriga kostnader	6	-649 939	-420 487
Personalkostnader	7	-641 733	-358 790
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 418 084	-1 440 177
		-5 887 927	-5 041 003
Rörelseresultat		1 753 169	1 601 592
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 545	201 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 622	-1 035 006
		-725 077	-833 188
Resultat efter finansiella poster		1 028 092	768 404
Resultat före skatt		1 028 092	768 404
Årets resultat		1 028 091	768 404

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	54 309 123	55 432 217
Inventarier, verktyg och installationer	9	130 665	174 220
		54 439 788	55 606 437

Summa anläggningstillgångar

54 439 788

55 606 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 278 640	1 304 129
Övriga fordringar		3 434	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 454	201 309
		1 442 528	1 505 447

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

7 789 425

8 251 134

9 231 953

9 756 581

SUMMA TILLGÅNGAR

63 671 741

65 363 018

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 145 440	9 445 440
Fond för yttre underhåll		6 880 927	6 252 927
		21 026 367	15 698 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 029 014	6 888 610
Årets resultat		1 028 091	768 404
		8 057 105	7 657 014
Summa eget kapital		29 083 472	23 355 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	38 750 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	38 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 700 000	0
Leverantörsskulder		253 545	73 253
Aktuella skatteskulder		308 890	330 418
Övriga skulder		613 466	565 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 712 368	2 288 441
Summa kortfristiga skulder		22 588 269	3 257 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 671 741	65 363 018

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 753 168	1 601 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 418 084	1 440 177
Erhållen ränta		126 545	201 818
Erlagd ränta		-846 129	-1 079 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 451 668	2 164 030
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		25 489	-1 237 068
Förändring av kortfristiga fordringar		37 430	-85 621
Förändring av leverantörsskulder		180 292	-19 845
Förändring av kortfristiga skulder		444 847	1 264 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 139 726	2 086 277
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-251 435	-87 904
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-251 435	-87 904
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		4 700 000	0
Amortering av lån		-8 050 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 350 000	-50 000
Årets kassaflöde		-461 709	1 948 373
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 251 134	6 302 760
Likvida medel vid årets slut		7 789 425	8 251 133

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen är upprättad enligt K3 regelverket för första gången.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och har i och med övergången till K3 fördelat byggnadens komponenter och beräknad nyttjandeperiod enligt anläggningstillgångar nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande kvarvarande nyttjandeperiod:

<u>Komponenter</u>	<u>ÅR</u>
Stomme & grund	63
Nya våtrum, stammar ink. el.	45
Ventilation, värme	24
Stamledning värme, fasad, balkong, hiss	23
Styr och övervakning	18
Bredband	4
Fönster, yttertak, ventilation	3
El	1
Bredband/kabelTV	10
Laddboxar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna tillsammans med intäkter för IMD och debiterad TV/bredband dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På en extra föreningsstämma den 26/1-2026 beslöts att konvertera en lokalyta på 164 kvm till bostäder.

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 302 166	4 963 593
Hyror lokaler	666 684	720 113
IMD	392 170	2 800
Hyror garage	955 321	953 453
Deb. TV/bredband	166 944	0
Deb. överlåtelse- pantsättningsavgift	7 312	0
Påminnelseavgifter	2 874	0
	7 493 471	6 639 959

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 4 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	100 000	0
Ersättning FNI	46 114	0
Övriga rörelseintäkter	1 510	2 637
	147 624	2 637

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	15 001	0
Snöröjning/sandning	56 607	66 395
Städning	129 997	108 200
Hisskostnader	83 902	0
Elavgifter	725 124	410 784
Fjärrvärme	780 853	798 037
Vatten	243 737	201 226
Renhållning/återvinning	136 464	102 347
Fastighetsförsäkringar	186 431	158 177
Bredband/Kabel-TV	188 373	0
Brandskydd	17 346	16 673
Övriga driftkostnader	7 494	56 503
Rep-underhåll ventilation	61 090	0
Rep-underhåll el	7 090	0
Rep-underhåll tak	3 912	0
Rep-underhåll VVS	67 530	0
Rep-underhåll fasader	9 375	0
Rep-underhåll dörrar/lås/låssystem	8 858	0
Övriga underhållskostnader	46 676	446 254
Reparation/underhåll av gemensamt utrymme	136 485	236 793
Fastighetsskatt	248 326	220 160
Korr. fastighetskatt	17 500	0
	3 178 171	2 821 549

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode för ek förvaltning enligt avtal	91 607	100 876
Konsultarvode	183 809	135 958
Administration	32 241	95 323
Extern revisor	31 541	27 044
Medlems och föreningsavgifter	19 433	5 624
Överlåtelseavg./pansättningsavg.	13 965	0
Advokat- och rättegångskostnader	200 784	50 998
Övriga kostnader	53 149	4 664
Medlems-/styrelsemöten	23 410	0
	649 939	420 487

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	370 416	184 267
Övriga ersättningar till styrelsen	149 100	121 000
	519 516	305 267
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	122 217	53 523
	122 217	53 523
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	641 733	358 790

Den tekniska förvaltningen har skötts utav styrelsen.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 850 926	64 763 022
Inköp	251 435	87 904
Försäljningar/utrangeringar	-98 524	0
Mark	3 648 000	3 648 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 651 837	68 498 926
Ingående avskrivningar	-13 066 709	-11 670 132
Försäljningar/utrangeringar	98 524	0
Årets avskrivningar	-1 374 529	-1 396 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 342 714	-13 066 709
Utgående redovisat värde	54 309 123	55 432 217
Taxeringsvärden byggnader	124 400 000	98 000 000
Taxeringsvärden mark	71 675 000	86 954 000
	196 075 000	184 954 000
Bokfört värde byggnader	50 661 123	51 784 217
Bokfört värde mark	3 648 000	3 648 000
	54 309 123	55 432 217

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 812	435 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 812	435 812
Ingående avskrivningar	-261 592	-217 992
Årets avskrivningar	-43 555	-43 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 147	-261 592
Utgående redovisat värde	130 665	174 220

Not 10 Långfristiga skulder

Lån som löper med förfalldatum under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig del av lån i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, ränta 1,580 %, slutbet.dag 2027-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek, ränta 2,930 %, slutbet.dag 2026-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, ränta 2,304 %, slutbet.dag 2026-03-31	10 000 000	12 000 000
Stadshypotek, ränta 2,980 %, slutbet.dag 2027-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek, ränta 2,369 %, slutbet.dag 2026-12-01	3 700 000	3 750 000
Stadshypotek, ränta 3,262 %, slutbet dag 2025-08-06	0	6 000 000
	30 700 000	38 750 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000 45 000 000	45 000 000 45 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Årsredovisningen beslutades den 27 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Olofsson
Ordförande

Ingrid Blomstergren
Ledamot

Niklas Good
Ledamot

Göran Sundeman
Ledamot

Shafira Lönn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Johnson
Auktoriserad revisor

Johan Molin
Intern revisor
Brf Timmerhuggaren

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



Brf Timmerhuggaren Årsredovisning
2025.pdf
(155885 byte)
SHA-512: e528af31d6ccdafefa59f777b8f9374b65ead
0b38ed2ece999f6a2908c1a8ad5edbf3ac9d2d6c9b85ab
71aafd23e1d3dae1311b0f6c7d0451b084d0a87429af4

Underskrifter

2026-03-30 12:03:29 (CET)



Anders Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 11:17:13 (CET)



Göran Sundeman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 21:26:05 (CET)



Ingrid Blomstergren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:41:07 (CET)



Niklas Good

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 16:23:34 (CET)



Shafira Lönn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 18:25:35 (CET)



Lena Margaretha Johnson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 12:42:06 (CET)



Molin, Johan

Undertecknat med SMS



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Timmerhuggaren

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:

f3249ee20c2fa8c6515e821a952933a0b45b1c09caa2ed82a5a34b8c97d6a0b4208b0979a4cc712ddcb452c0659cb0e172bb969cb92b0bc8acf2b0abf4f6238e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren, org.nr 716418–1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren för år 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 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda 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.

Annan information är årsredovisningen

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en godkänd revisor och en förtroendevald revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 mina 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. 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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, 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 den dag som framgår av den digitala signaturen

Lena Johnson
Auktoriserad revisor

Johan Molin
Förtroendevald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Johan Molin

4b745ebb-818a-4c38-912e-7603cee9bc16 - 2026-03-31 17:49:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 91738542-b2b9-4255-81eb-1c8810a28ce5 - SE

LENA MARGARETHA JOHNSON

c600d832-1fca-4919-9acc-6da92e351aa0 - 2026-03-31 19:28:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 89d22328-be18-4caf-84a7-24556f961a7e - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Bilaga 1. Underhållsplan per 20251231
Större planerade åtgärder

NR.	OMRÅDE	20	UPPGÅNG	22	BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD KKR	ANM.
	VVS	X	X	X	Bvte kodlås samt digitala tavlor	2026	288	B
	Entreer	X	X	X	Bvte akustikskivor/Belysning tak	2027	152	B
	Undercentral	X	X	X	Bvte värmväxlare	2027	173	B
	Fasad				Upprustning av vttrre fasad	2028	575	B
	Infart/Parkering				Omläggning av asfalt garageinfart o parkering	2029	507	B
	Fasad	X	X	X	Bvte av fönster	2030	6 542	B
	Garage				Omläggning slityta garaget	2030	1 500	B
	Gården				Omläggning gjutasfalt	2037	3 737	B
							13 474	

Bilaga 2. Genomförda investeringar och förbättringar per 20251231

NR	OMRÅDE	UPPGÅNG 20	BESKRIVNING 22	ÅR	KOSTNAD KKR	FINANSIERING	
						Fond/	Lån Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	X	Målning	1984-1985	206 X		
8402	Lägenheter	X	Renovering och byte av vitvaror	1984-1985	715 X		
8403	Hissar	X	Renovering av väggar, lyse och knappsatser	1984-1985	154 X		
8405	Ei	X	Byte av armaturer	1984-1985	54 X		
8406	VVS	X	Byte av VV:s armaturer	1984-1985	246 X		
8407	Soprum	X	Nya sopkaruseller	1984-1985	50 X		
8408	Diverse		Ny värmepump	1984-1985	75 X		
8601	Pannrum		Tätning	1986	1000 X		
8602	Fasad		Lagning av fönsterbågar	1986	202 X		
8603	Fönster	X	Målning	1986-1989	185 X		
8604	Tvättstuga	X	Plattsättning	1986	31 X		
8605	Källargång		Upprustning	1986	20 X		
8606	Gården		Byte av toaletstolar	1986-1987	272 X		
8701	Tvättstuga		Koloxidmätare	1987	31 X		
8702	VVS	X	Ny plantering vid uppfarten	1987-1991	106 X		
8703	Garage		Kortläsare	1987	19 X		
8801	Gården		Ny torktumlare	1988	25 X		
8802	Garageport och dörrar till garage		Målning och uppsnygning	1988	64 X		
8803	Tvättstuga		Brandskyddsutrustning	1988	29 X		
8804	Kontorslokaler		Uppsnygning	1988	40 X		
8805	Allmänna utrymmen	X	Avluftare varmvattenstam	1988	34 X		
8901	Föreningskontor	X	Besiktning och byte till nya kammars	1989	54 X		
8902	VVS	X	Ny belysning	1989	16 X		
9001	Fönster	X	Målning och underhåll	1990-1993	963 X		X
9002	Gården		Byte av lås	1990	10 X		
9101	Kontorslokaler		Ombyggnad och upprustning	1991	11 X		
9301	Dörrar och portar	X	Plattsättning, målning och ny utrustning	1993	26 X		
9302	Kontorslokaler		Reparation av golv	1993-1994	236 X		
9401	Tvättstuga, bastu		Målning och underhåll	1994-1995	218 X		
9501	Garage		Lagning av stegar	1995	56 X		
9502	Allmänna utrymmen	X	Byte av värmepump	1995	52 X		
9601	Pannrum		Plattsättning av ytterpartier	1995	105 X		
9602	Entréer	X	Asfaltering och jordningsställande av gården	1996	229 X		
9701	Gården	X	Nytt ställverk	1996	38 X		
9801	Hiss		Reparation av golv	1997	939 X		X
9804	Garage		Ommålning av väningsplan 0 - 9	1996	245 X		
9808	Allmänna utrymmen	X	Upprustning av entréer	1998-1999	754 X		
		X		1999	339 X		
		X		1999	433 X		

1. Målning av väggar
2. Ny belysning på väggar
1. Nytt innetrak

1402	Fasad	X	Tätning av fasad mot Vendeveägen	2014	226	X
1403	Belysning	X	Parkeringsplats o Garageuppfart	2014	68	X
1404	Yttertak	X	Tätning	2014	50	X
1405	Garage	X	Kameraövervakning	2014	51	X
1406	Tvättstugan	X	Nya Manglar	2014	38	X
1407	Allmänna utrymmen	X	Målning	2014	30	X
1501	Hiss	X	Ombyggnation/Modernisering	2015	491	X
1502	Vinden	X	Isolering kattvindar	2015	648	X
1503	Allmänna utrymmen	X	Byte lampor/Belysning	2015	252	X
1504	Garage	X	Byte garageport	2015	48	X
1505	Garage	X	Målning	2015	24	X
1506	Yttertak	X	Tätning	2015	98	X
1601	Allmänna utrymmen		Byte belysning o armaturer	2016	42	X
1602	Garage		Ny gångdör	2016	30	X
1603	Tvättstugan		Ny avfuktare till torkrum	2016	42	X
1604	Garage o allmänna utrymmen		Målning	2016	54	X
1701	Hissar	X	Ombyggnation/Modernisering	2017	755	X
1702	Lokaler o allmänna utrymmen	X	Byte belysning o armaturer	2017	126	X
1801	Yttertak	X	Installation av taksäkerhet	2018	413	X
1802	Lokaler	X	Målning	2018	71	X
1901	Stambyte	X	Byte av stamledningar för tapp-och spillvatten inkl värmesrenovering. Byte av elstammar och införande av 3-fas	2018-2019	41172	X
1902	Ventilation	X	Energieffektivisering, ventilation, frånluftspump	2017-2018	4216	X
1903	Lokaler	X	Målning, nya undertak, elarbeten, golv, belysning	2019	227	X
1904	Garage		Byggnation av inhängnade garageplatser	2019	77	X
1905	Kontoret		Målning och nytt golv	2019	83	X
1906	Hissar	X	Modernisering lilla hissen	2019	280	X
1907	Tvättstugan		Avfuktare till torkrum	2019	61	X
2001	Ventilation	X	Byte av ventilationsagregat till lokaler	2020	799	X
2002	Ventilation	X	Ventilationsstrumror o brandspjäll i lokaler	2020	915	X
2003	Lokaler	X	Undertak	2020	47	X
2004	Garage		Nytt förråd	2020	223	X
2005	Allmänna utrymmen	X	Brandsäkring	2020	207	X
2006	Stambyte, rest	X	Byte golvbrunnar mm	2020	146	X
2101	Gården		Upprustning av lekplatsen	2021	137	X
2102	OVK	X	OVK besiktning i lägenheterna	2021	58	X
2103	Garage	X	Ny stäldör	2021	38	X
2201	Värme	X	Byte radiatorventiler mm	2022	1176	X
2202	Lägenheter	X	Byte Fönsterlister	2022	162	X
2203	Undercentral		Nytt expansionskärl, digitaliserat	2022	97	X
2204	Allmänna utrymmen		Bygge av 9st förråd	2022	56	X
2205	Allmänna utrymmen		Utbyte av dörrautomatik	2022	46	X
2206	Lokaler	X	Målning	2022	40	X
2301	Allmänna utrymmen o. garage		Belysning	2023	24	X
2302	Gården		Lekhus till lekplatsen	2023	44	X
2303	Allmänna utrymmen	X	Utbyte av dörrautomatik	2023	23	X

2401	Gården			Möbler till grillen	2024	14 X
2402	Garage			Kameratövervakning	2024	52 X
2403	Allmänna utrymmen	X	X	Dörrautomatik 2st	2024	156 X
2201	Värme	X	X	Byte radiatorventiler/ injustering slut	2024	87 X
2501	Garage			14 st laddboxar med infrastruktur	2025	251 X
2502	Gården			Fjädderungor till lekplatsen	2025	24 X
2503	Allmänna utrymmen			Målning kulverten	2025	25 X
2504	Gården			Målning Fläkthuset	2025	9 X
2505	Allmänna utrymmen			Målning	2025	31 X
2506	Garaget			Målning	2025	44 X
2507	Bastu			Ny styrenhet till bastuaggregat	2025	15 X
				Summa:		70161

Bilaga 3. Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2026/2027

Valberedningens förslag utdelas i separat skrivelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TIMMERHUGGAREN



Mörbyleden 20-22, 182 32 Danderyd

Org.nr 716418-1302 • Bankgiro 670-7236