



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nuckethal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 163 kr/kvm	 Investeringsbehov 21 477 kr/kvm	 Skuldsättning 4 728 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 351 kr/kvm	Dessa sju nuckethal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. → Läs mer om vad de olika nuckethal- talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 196 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kulltorp i Timrå

MEDELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
163 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
21 477 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behövs genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behövs genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 728 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

%

Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5

Normal 5 – 9

Hög 9 – 15

Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
351 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehås med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
1 196 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
botta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

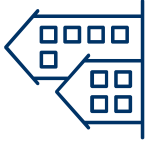
RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Kultorp i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-2460 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Timrå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Böle 1:155		1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 973
47	p-platser	0
1	förråd	60
10	garageplatser	150
Totalt 108 objekt		3 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 7 st 2 rok, 33 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viktor Bengtson	Ordförande
Anette Christina Hammarberg	Ledamot
Marie From	Ledamot
Björn Könberg	Ledamot utsedd av HSB
Andreas Blom	Ledamot
Björn Landsom	Suppleant
Erik Sjölander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöter Viktor Bengtson och Andreas Blom, samt ersättare Erik Sjölander samt Björn Landsom.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viktor Bengtson, Andreas Blom, Marie Frohm samt Jörgen Persson (extern).

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Katarina Häggström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-31, varvid planen uppdaterades.

Under 2025 har det stora arbetet varit takbyte på hus 8 samt mindre underhållsåtgärder på övriga hustak samt fasader där brister konstaterats vid takbesiktningen som utfördes 2024.

Planering har gjorts och bygglov sökts för installation av ny sopsortering (Moloker) som ska utföras under år 2026. Det ska vara klart inför de nya lagkraven om hushållsnära sortering som träder i kraft 2027-01-01. I samband med detta arbete ska vi återställa markytorna efter avverkningen.

En del mindre underhållsarbeten har också utförts som tex utbyte av trasigt räcke upp mot tvättstugan, lagning av betongskador vid entréer, utfört elbesiktning samt bytt ett flertal belysningspunkter till LED.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte tak på Lejonvägen 8.
2025	Byte av räcke mot tvättstugan.
2025	Byte av flertal ljuspunkter till LED.
2025	Besiktning av elanläggning.
2024	Installation ny styrenhet till undercentral fjärrvärme.
2024	Utfört takbesiktning.
2024	Avverkat av stora träd på området.
2024	Byte av en tvättmaskin.
2024	Filmat avloppsstammar.
2023	Installerat nya motorvärmnar- laddplatser 10 st.
2023	Byte av garageportar.
2023	Målning av garage.
2023	Byte av takavvattning hus 6 samt 12 samt rännor över entréer.
2022	Reparation av entréer mark utvändigt.
2022	Gästparkering har jämnats till och fått nytt slitlager.
2022	Genomfört balkongbesiktning.
2022	Rensning av stuprör Lejonvägen 6.
2022	Byte av entrétak samt hängrännor på dessa.
2021	Byte låscylindrar i garagen.
2021	OVK-besiktning samt rengöring av ventilation.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Det planeras ett stambyte men osäkert när i tiden.

Årtal	Åtgärd
2026	Återställa markytor efter avverkning.
2026	Installera ny sopsortering, Moloker.
2026	Upprusta lekparken.
2026	Målning träpanel skärmtak.
2026	Planera ev åtgärd av avloppsstammar.
2027	Ev takbyte.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	163	181	182	221	170
Skuldsättning, kr/kvm	4 728	4 816	4 903	5 337	5 431
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 064	5 156	5 250	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	351	340	284	292	295
Årsavgifter, kr/kvm	1 196	1 129	1 023	934	925
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 115	1 026	1 035	1 025
Nettoomsättning, tkr	3 747	3 551	3 265	3 076	3 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	-102	116	95	213
Soliditet, %	24	24	24	23	23

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 009 992	0	0	1 009 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 635 244	0	129 000	3 764 244
S:a bundet eget kapital, kr	4 645 236	0	129 000	4 774 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	495 044	-102 144	-129 000	263 900
Årets resultat, kr	-102 144	102 144	48 064	48 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	392 900	0	-80 936	311 964
S:a eget kapital, kr	5 038 136	0	48 064	5 086 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	392 900
Årets resultat, kr	48 064
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0

Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	311 964
--	----------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
---	----

Balanseras i ny räkning, kr	311 964
------------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 747 392	3 546 256
		6 861	4 268
Summa Rörelseintäkter		3 754 253	3 550 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 729 639	-2 683 653
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 449	-96 692
Personalkostnader	Not 5	-82 532	-75 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-470 538	-462 213
Övriga rörelsekostnader		-7 933	0
Summa Rörelsekostnader		-3 364 090	-3 317 863
Rörelseresultat		390 163	232 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 440	124 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 538	-458 889
Summa Finansiella poster		-342 098	-334 805
Resultat efter finansiella poster		48 065	-102 144
Resultat före skatt		48 065	-102 144
Årets resultat		48 065	-102 144

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 548 126	16 247 853
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 558 926	16 247 853
Summa Anläggningstillgångar		17 558 926	16 247 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 422 860	1 113 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	309 770	407 780
Summa Kortfristiga fordringar		1 732 652	1 521 035
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 625 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 625 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	331	1 447 079
Summa Kassa och bank		331	1 447 079
Summa Omsättningstillgångar		3 357 983	4 968 114
Summa Tillgångar		20 916 909	21 215 967

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa Bundet eget kapital

1 009 992	1 009 992
3 764 244	3 635 244
4 774 236	4 645 236

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa Fritt eget kapital

263 900	495 044
48 065	-102 144
311 964	392 900

Summa Eget kapital

5 086 200	5 038 136
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa Långfristiga skulder

Not 12	7 475 000	11 324 100
	7 475 000	11 324 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa Kortfristiga skulder

	7 574 100	4 004 024
	217 989	195 140
Not 13	6 873	2 402
Not 14	8 987	8 987
Not 15	547 760	643 179
	8 355 709	4 853 731

Summa Skulder

15 830 709	16 177 831
------------	------------

Summa Eget kapital och skulder

20 916 909	21 215 967
------------	------------

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	390 163		232 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	470 538		462 213
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	470 538		462 213
Erhållen ränta	48 791		124 084
Erlagd ränta	-411 341		-472 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	498 151		346 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	107 240		-146 501
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-59 295		179 473
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	47 944		32 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	546 095		379 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 781 611		92 477
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0		2 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 781 611		2 092 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-279 024		-279 024
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 024		-279 024
Årets kassaflöde	-1 514 540		2 193 034
Likvida medel vid årets början	4 471 099		2 278 065
Likvida medel vid årets slut	2 956 559		4 471 099

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 avättningar 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:
Mark skrivs inte av.

10 - 120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Beskattning

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	11 594 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 boksloutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på boksloutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på boksloutsdagen 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 %: 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 336 600	3 177 660
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	143 502	103 026
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 000	75 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	180 900	184 000
	Hyror förbrukningsbaserad	7 857	2 763
	Hyror övrigt	0	7 200
	Övriga primära intäkter	13 585	15 209
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 757 444	3 564 858
	Hyesbortfall	-10 052	-18 602
	<i>Summa</i>	-10 052	-18 602
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 747 392	3 546 256

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftkostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-551 242	-542 269
	Snö och halk-bekämpning	-192 900	-197 569
	Reparationer	-251 241	-186 934
	Planerat underhåll	0	-215 175
	Försäkringsskador	-224 582	-93 002
	El	-269 365	-280 691
	Uppvärmning	-617 241	-599 492
	Vatten	-231 974	-200 703
	Sophämtning	-91 246	-92 895
	Fastighetsförsäkring	-106 768	-78 363
	Kabel-TV och bredband	-139 151	-138 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 565	-43 333
	Övriga driftkostnader	-3 364	-15 060
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 729 639	-2 683 653



Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 280
	Administrationskostnader	-8 353	-6 842
	Extern revision	-18 400	-19 875
	Konsultkostnader	-10 125	-28 000
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	0	-890
	Övriga förvaltningskostnader	-13 571	-16 806
	Summa Övriga externa kostnader	-73 449	-96 692
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Sociala avgifter	-19 732	-18 005
	Summa Personalkostnader	-82 532	-75 305
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-470 538	-462 213
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-470 538	-462 213



Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden
Ingående anskaffningsvärde byggnader
Ingående anskaffningsvärde mark
Årets investeringar
Utrangering tak
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden

21 128 032	20 979 934
800 000	800 000
1 778 744	148 098
-62 183	0
23 644 593	21 928 032

Akkumulerade avskrivningar
Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utrangering tak
Summa Akkumulerade avskrivningar
Utgående redovisat värde

-5 680 179	-5 217 966
-470 538	-462 213
54 250	0
-6 096 468	-5 680 179
17 548 126	16 247 853

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	11 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	275 000	244 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 905 000	2 221 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	70 000	63 000
Summa	16 050 000	13 728 000

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	20 003 700	20 003 700
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	20 003 700	20 003 700

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar
Ingående värde pågående nyanläggning
Årets investering, avser sopstation
Omklassificering till byggnad
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

0	240 575
10 800	0
0	-240 575
10 800	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Upplupna ränteintäkter
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 649	0
298 121	407 780
309 770	407 780



Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB placering, bunden tom 2026-06-09

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 625 000	2 000 000
1 625 000	2 000 000

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

Summa Kassa och bank

331	1 447 079
331	1 447 079

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,63%	2026-04-24	7 474 100	179 024
Stadshypotek 164-4251	3,85%	2029-04-30	3 850 000	0
Stadshypotek 164-4251	3,09%	2030-04-30	3 725 000	100 000
			15 049 100	279 024

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

7 475 000
100 000
7 474 100
7 574 100
279 024
1 116 096
0
2,56%
Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

Summa Skatteskulder

6 873	2 402
6 873	2 402



Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	8 587	8 587
	Övriga kortfristiga skulder	400	400
	Summa Övriga skulder	8 987	8 987
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter			
Upplupna räntekostnader		305 952	293 392
Övriga upplupna kostnader		68 865	77 668
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 943	272 119
		547 760	643 179

Not 16

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

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 Kulltorp i Timrå, org.nr. 716414-2460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kulltorp i Timrå för räkenskapsåret 2025. Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, förfälskning, 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.

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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kulldorp i Timrå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kulltorp i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575290186**

Viktor Bengtson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:04:58



Björn Könberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:04:30



Marie From

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:44:21



Anette Christina Hammarberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:05:10



Andreas Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:04:33



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:06:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kulltorp i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575395245**

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:05:44



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.