



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Timrådalen i Timrå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Timrådalen i Timrå med säte i Timrå org.nr. 789200-2242 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröland 6:39		1956
Fröland 6:40		1956
Fröland 6:41		1956
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	411
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 064
1	lägenheter (hyresrätt)	50
14	garage	210
Totalt 243 objekt		7 735

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 136 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Timrå Edsgården GA:1	G:A	716460-0830	1 / 252.5	Väg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emma Könberg	Ordförande
Annette Lundqvist	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Camilla Sedin	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot
Christoffer Perming	Ledamot
Joel Nordlander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fyllnadsval efter Christoffer Perming.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Andersson, Christoffer Perming, Jörgen Persson och Emma Könberg.

Revisorer har varit: Emma Berg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Robin Vallin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4,4% 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 2025-09-23, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av restauranglokal, asfaltering av ytterområden, rensning av hänggrännor och komplettering av takpannor, byte till nya brandluckor samt kompletterande arbeten vid dagvattenbrunn.
2021	Markarbeten och komplettering av belysning på nedre parkering och parkering vid Banérgatan 1, grenkapning och fällning av träd, reparation av plastdetaljer på fönster, slamning av skorsten vid undercentral samt byte av värmesystemets cirkulationspump och styrutrustning.
2022	Påbörjat stambyte av köksstammar, målat nya parkeringslinjer, genomfört OVK inkl. uppföljning samt genomfört radonmätning.
2023	Färdigställt stambyte av köksstammar, uppdaterat skyddsrum samt nytt staket i lekparken och uppfräschning av innergården.
2024	Investerat i 17 nya mv-platser/elbilsaddare med bl a ny belysning och asfaltering.
2025	2 nya återvinningsstationer, moloker Armaturbyten Nya dörrstoppar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av garageportar
2027-2030	Injustering av värmesystem och byte av ventiler Målning av källare och trapphus

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	141	114	235	157
Skuldsättning, kr/kvm	1 799	1 849	1 898	2 011	1 378
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 970	2 024	2 078	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	319	311	269	252	259
Årsavgifter, kr/kvm	912	867	809	767	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	863	818	837	824
Nettoomsättning, tkr	6 992	6 675	6 326	6 271	6 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	363	130	1 333	538
Soliditet, %	36	36	35	33	38

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader och inkomstbortfall av outhyrd lokal.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,4 %.

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

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	231 578	0	0	231 578
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 494 100	0	-370 841	6 123 259
S:a bundet eget kapital, kr	6 725 678	0	-370 841	6 354 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 170 571	362 585	370 841	2 903 996
Årets resultat, kr	362 585	-362 585	-218 064	-218 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 533 156	0	152 777	2 685 932
S:a eget kapital, kr	9 258 834	0	-218 064	9 040 769

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 622 841 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	2 533 155
Årets resultat, kr	-218 064
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	622 841
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 685 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 685 932

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 991 587	6 670 505
Övriga rörelseintäkter		27 800	4 126
Summa Rörelseintäkter		7 019 387	6 674 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 822 398	-5 058 398
Övriga externa kostnader	Not 4	-202 547	-178 227
Personalkostnader	Not 5	-108 202	-101 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-706 832	-679 968
Summa Rörelsekostnader		-6 839 979	-6 018 120
Rörelseresultat		179 408	656 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 277	116 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 749	-409 953
Summa Finansiella poster		-397 472	-293 926
Resultat efter finansiella poster		-218 064	362 585
Resultat före skatt		-218 064	362 585
Årets resultat		-218 064	362 585

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 872 251	20 375 828
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 872 251	20 375 828
Summa Anläggningstillgångar		20 872 251	20 375 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	3 919
Aktuell skattefordran		0	661
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 208 408	1 039 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	712 109	958 940
Summa Kortfristiga fordringar		1 921 987	2 002 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 110 447	3 090 113
Summa Kassa och bank		2 110 447	3 090 113
Summa Omsättningstillgångar		4 032 433	5 092 919
Summa Tillgångar		24 904 684	25 468 747

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	231 578	231 578
Fond för yttre underhåll	6 123 259	6 494 100
Summa Bundet eget kapital	6 354 837	6 725 678
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 903 996	2 170 571
Årets resultat	-218 064	362 585
Summa Fritt eget kapital	2 685 932	2 533 155
Summa Eget kapital	9 040 769	9 258 833

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 351 02912 185 530
Summa Långfristiga skulder		10 351 02912 185 530
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 564 9172 111 724
Leverantörsskulder		427 532377 152
Skatteskulder	Not 12	16 3292 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	560 647617 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	943 462916 022
Summa Kortfristiga skulder		5 512 8874 024 383
Summa Skulder		15 863 91616 209 913
Summa Eget kapital och skulder		24 904 68425 468 747



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 408	656 511
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	706 832	679 968
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	706 832	679 968
Erhållen ränta	53 277	116 027
Erlagd ränta	-441 077	-410 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	498 440	1 041 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	403 970	-432 583
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 638	143 476
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	429 608	-289 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 047	752 766
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 203 255	-543 571
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 203 255	-543 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-381 308	-381 308
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381 308	-381 308
Årets kassaflöde	-656 516	-172 112
Likvida medel vid årets början	3 952 211	4 124 324
Likvida medel vid årets slut	3 295 696	3 952 211

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 avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	885 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 bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: 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	5 977 812	5 747 556
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	275 050	186 340
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	190 500	190 500
	Hyror bostäder	51 222	49 440
	Hyror lokaler	265 140	260 387
	Hyror garage och parkeringsplatser	336 600	252 725
	Hyror förbrukningsbaserad	7 304	6 154
	Övriga primära intäkter	40 688	48 427
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 144 316	6 741 529
	Avgiftsbortfall	0	-4
	Hyresbortfall	-152 729	-71 020
	<i>Summa</i>	-152 729	-71 024
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 991 587	6 670 505

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-975 386	-1 009 284
	Snö och halk-bekämpning	-216 885	-312 295
	Reparationer	-352 214	-376 572
	Planerat underhåll	-622 841	-46 978
	Försäkringsskador	-279 404	-3 885
	El	-515 204	-563 146
	Uppvärmning	-1 328 047	-1 325 079
	Vatten	-622 682	-519 094
	Sophämtning	-135 209	-138 436
	Fastighetsförsäkring	-395 086	-363 147
	Kabel-TV och bredband	-257 922	-255 796
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 310	-79 320
	Övriga driftkostnader	-25 208	-65 367
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 822 398	-5 058 398

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 135	-10 586
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 548	-18 694
	Administrationskostnader	-38 110	-30 472
	Extern revision	-18 185	-30 660
	Konsultkostnader	-56 656	0
	Medlemsavgifter	-46 100	-46 100
	Föreningsverksamhet	-2 025	-3 356
	Övriga förvaltningskostnader	-28 788	-38 359
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 547	-178 227
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-84 000
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 000
	Sociala avgifter	-19 252	-16 526
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-108 202	-101 526
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-663 254	-655 239
	Avskrivning på markanläggning	-43 578	-24 729
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-706 832	-679 968

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 374 988	36 102 288
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 144	63 144
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 132 571	861 700
	Årets investeringar	1 203 255	543 571
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 773 958	37 570 703
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 194 875	-16 514 907
	Årets avskrivningar	-706 832	-679 968
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 901 707	-17 194 875
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 872 251	20 375 828
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	711 000	484 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	160 000	128 000
	<i>Summa</i>	30 071 000	25 012 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 897 000	16 897 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 897 000	16 897 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 185 249	862 099
	Övriga fordringar	23 159	177 188
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 208 408	1 039 287
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	712 109	958 940
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	712 109	958 940

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	2 109 635	3 089 304
Swedbank	811	809
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 110 447	3 090 113

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,32%	2029-03-30	1 730 416	43 808
Swedbank	1,43%	2026-06-17	1 089 859	15 000
Swedbank	3,24%	2028-12-21	1 600 671	30 000
Swedbank	1,56%	2026-04-24	2 213 750	105 000
Stadshypotek	3,99%	2030-12-01	2 581 250	87 500
Stadshypotek	4,04%	2027-09-30	4 700 000	100 000
			13 915 946	381 308

Långfristig del	10 351 029
Nästa års amortering av långfristig skuld	261 308
Lån som ska konverteras inom ett år	3 303 609
Kortfristig del	3 564 917
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	381 308
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 525 232
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	16 329	2 388
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 329	2 388

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-6 914	-6 914
Momsskuld	0	-1
Inre fond	556 076	604 537
Övriga kortfristiga skulder	11 485	19 475
<i>Summa Övriga skulder</i>	560 647	617 097

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	569 262	556 534
	Upplupna räntekostnader	71 572	61 900
	Övriga upplupna kostnader	302 628	297 588
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	943 462	916 022

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

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 Timrådalen i Timrå, org.nr. 789200-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timrådalen i Timrå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Timrådalen i Timrå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Berg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Timrådalen i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emma Könberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:11:03



Camilla Sedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:12:27



Peter Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:11:14



Annette Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:14:37



Joel Nordlander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:21:33



Peter Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:09:25



Christoffer Perming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:10:20



Emma Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:53:57



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:13:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Timrådalen i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emma Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:51:25



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:13:16



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.