



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ströget i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Ströget i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-1382 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vivsta 3:43	1988-09-09	1988
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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	58
33	garageplatser	465
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 558
Totalt 67 objekt		3 081

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 9 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Timrå Vivsta GA:3	G:A		9 / 10	Kommunikationsyta, Gemensam utfart
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Ströberg	Ordförande
Barbro Irene Dahlén	Ledamot
Anders Forsman	Ledamot
Eva Elisabet Lindén	Ledamot
Karin Ulrica Hammarström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Ströberg och Anders Forman

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Lena Ströberg, Barbro Dahlén och Catrine Wassman (extern firmatecknare)

Revisorer har varit: Sven Olof Selander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kent Ströberg (sammankallande) och Kent Molander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +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 2025-06-09, varvid underhållsplanen uppdaterades.

2 st medlemsmöten har hållits under 2025.

Föreninglokalen har hållits öppen för alla medlemmar, måndag till fredag kl.13-15.

SBA kontroller har utförts

FTX aggregat är utbytt i samtliga lägenheter.

Ventilationsaggregat i garaget är utbytt.

Insatallation av postboxar.

Renovering av kök i föreningslokalen

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Ny porttelefonanläggning installeras. Balkonglådornas renovering startar. El-installationer på Ö sidan renoveras.
2020	Balkongrenoveringen var det största och viktigaste projektet.
2021	Enbart nödvändiga underhållsarbeten utförda.
2022	Enbart nödvändiga underhållsarbeten utförda.
2023	Ny uteplats med 2 sidor plexiglas, för att minska buller och vind.
2023	Utbyte av låssystem i hela fastigheten. Rep.- av takplåtar, utbyte hängrännor. Ommålning av yttertak.
2024	Utredning ang. hissbyte Köpmangatan 34 A. Hiss besiktning utförd utan anmärkning.
2024	Utredning ang. installation av solceller. utredning och ev. installation bergvärme. Byte till LED belysning i samtliga trapphus. Underhåll av muren på framsidan av fastigheten.
2025	FTX aggregat är utbytt och rumsgivare är installerat i samtliga lägenheter samt ventilationsaggregat i garage.
2025	Installation av nya postboxar. Renovering av kök i föreningslokalen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt utredning av bergvärme. Byte av radiatorventiler i samtliga lgh och stamventiler.
2027	Fortsatt utredning ang hissbyte Köpmangatan 34 A
2028	Översyn målning balkongplatta
2029	Utredning av eventuellt målningsarbete takdetaljer

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	174	257	331	381
Skuldsättning, kr/kvm	4 931	5 029	5 126	6 151	6 265
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 808	5 922	6 037	6 151	6 265
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	212	216	195	205	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 065	1 004	942	928
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	967	917	1 034	1 022
Nettoomsättning, tkr	3 120	2 979	2 824	2 704	2 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	853	223	-252	594	516
Soliditet, %	36	34	33	34	32

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	2 555 998	0	0	2 555 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 072 929	0	-2 072 929	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 628 927	0	-2 072 929	2 555 998
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 484 842	223 224	2 072 929	5 780 996
Årets resultat, kr	223 224	-223 224	853 115	853 115
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 708 066	0	2 926 044	6 634 111
S:a eget kapital, kr	8 336 993	0	853 115	9 190 109

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 448 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 520 929 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	3 708 067
Årets resultat, kr	853 115
Reservation till underhållsfond, kr	-448 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 520 929
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 634 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 634 111

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 120 398	2 977 476
Övriga rörelseintäkter		1 968	1 728
Summa Rörelseintäkter		3 122 366	2 979 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 655 454	-2 109 172
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 981	-126 336
Personalkostnader	Not 5	-31 508	-42 711
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	2 815 531	-224 636
Summa Rörelsekostnader		-1 960 412	-2 502 854
Rörelseresultat		1 161 953	476 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 264	114 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 102	-367 332
Summa Finansiella poster		-308 838	-253 126
Resultat efter finansiella poster		853 115	223 224
Resultat före skatt		853 115	223 224
Årets resultat		853 115	223 224

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 927 502	20 029 397
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 927 502	20 029 397
Summa Anläggningstillgångar		22 927 502	20 029 397

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	526 005	444 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	271 189	201 905
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		797 194	645 951
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	1 506 222	3 656 222
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 506 222	3 656 222
Summa Omsättningstillgångar		2 303 416	4 302 173
Summa Tillgångar		25 230 918	24 331 571

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 555 998	2 555 998
Fond för yttre underhåll	0	2 072 929
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 555 998	4 628 927
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 780 996	3 484 842
Årets resultat	853 115	223 224
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 634 111	3 708 067
Summa Eget kapital	9 190 109	8 336 994

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1112 310 035	15 193 841
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 310 035	15 193 841
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 883 806	299 104
Leverantörsskulder	124 965	136 863
Skatteskulder	6 057	13 848
Övriga kortfristiga skulder	Not 129 001	8 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13706 945	341 946
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 730 774	800 736
Summa Skulder	16 040 809	15 994 577
Summa Eget kapital och skulder	25 230 918	24 331 571

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 161 953	476 350
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	266 700	224 636
Återföring av nedskrivning	-3 082 231	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-2 815 531	224 636
Erhållen ränta	387	114 206
Erlagd ränta	-363 621	-367 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 016 812	447 340
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 866	1 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	345 855	-29 889
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	342 989	-28 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 673 823	418 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-82 573	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 573	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-299 104	-299 104
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299 104	-299 104
Årets kassaflöde	-2 055 500	119 525
Likvida medel vid årets början	4 063 401	3 943 876
Likvida medel vid årets slut	2 007 901	4 063 401

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 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	10 437 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	2 774 460	2 639 736
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 221	95 808
	Årsavgifter lokaler	49 632	47 220
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	3 845	2 994
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 896	237 381
	Övriga primära intäkter	3 434	-7
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 177 488	3 023 132
	Hyresbortfall	-57 090	-45 656
	<i>Summa</i>	-57 090	-45 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 120 398	2 977 476

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-508 784	-544 860
	Snö och halk-bekämpning	-66 804	-86 959
	Reparationer	-208 588	-323 285
	Planerat underhåll	-2 919 707	-87 195
	Försäkringsskador	0	-130 013
	El	-176 110	-217 718
	Uppvärmning	-331 547	-314 529
	Vatten	-146 996	-133 314
	Sophämtning	-52 507	-44 248
	Fastighetsförsäkring	-74 468	-67 545
	Kabel-TV och bredband	-86 838	-86 338
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 152	-62 940
	Övriga driftkostnader	-14 953	-10 229
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 655 454	-2 109 172

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 680	-5 294
	Administrationskostnader	-2 946	-439
	Extern revision	-16 000	-15 875
	Konsultkostnader	-16 100	-40 688
	Medlemsavgifter	-18 200	-18 200
	Föreningsverksamhet	-9 468	-5 103
	Övriga förvaltningskostnader	-17 588	-40 738
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 981	-126 336
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 639	-35 706
	Revisionsarvode	-3 180	-3 250
	Sociala avgifter	-3 689	-3 755
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-31 508	-42 711
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>		
	Återföring av nedskrivningar	3 082 231	0
	Avskrivningar på byggnader	-266 700	-224 636
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	2 815 531	-224 636

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 844 215	27 844 215
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 160 000	1 160 000
	Årets investering, Postboxar	82 574	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 086 789	29 004 215
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 485 500	-5 260 864
	Årets avskrivningar	-266 700	-224 636
	Återförda avskrivningar	-407 087	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 159 287	-5 485 500
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-3 489 318	-3 489 318
	Återförda nedskrivningar	3 489 318	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	-3 489 318
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 927 502	20 029 397
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 054 000	851 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 377 000	2 609 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	72 000	64 000
	<i>Summa</i>	21 303 000	19 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 000 000	22 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	501 679	407 179
	Övriga fordringar	24 326	36 861
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	526 005	444 040

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

Upplupna ränteintäkter	53 877	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 312	201 905
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	271 189	201 905

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

SBAB	1 506 222	3 656 222
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 506 222	3 656 222

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>
Swedbank	1,31%	2026-10-23	2 656 002	71 300
Swedbank	1,44%	2029-10-25	4 023 000	108 000
Swedbank	4,16%	2028-08-25	5 400 000	0
Swedbank	1,40%	2027-08-25	3 114 839	119 804
			15 193 841	299 104

Långfristig del	12 310 035
Nästa års amortering av långfristig skuld	227 804
Lån som ska konverteras inom ett år	2 656 002
Kortfristig del	2 883 806
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	299 104
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 196 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

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

Depositioner	8 000	8 500
Inre fond	475	475
Övriga kortfristiga skulder	526	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 001	8 975

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	215 082	225 173
	Upplupna räntekostnader	34 801	35 320
	Övriga upplupna kostnader	457 062	81 453
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	706 945	341 946

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 15 Exceptionella intäkter och kostnader

Under 2025 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 3 489 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 3 082 tkr.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.

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 Ströget i Timrå, org.nr. 716460-1382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ströget 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.
- 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 Ströget 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Olof Selander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lena Ströberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:16:47



Barbro Irene Dahlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:18:17



Karin Ulrica Hammarström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:12:13



Anders Forsman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:06:48



Eva Elisabet Lindén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:13:46



Sven Olof Selander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:26:37



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 07:06:08



Revisionsberättelse 2025

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

Sven Olof Selander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:25:00



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 07:03:54



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.