



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Timrådalen i Timrå

MEDLEM 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 2023

### 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 2019-06-12.

### 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
<b>Totalt 3 objekt</b>		

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
79	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	410
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7064
14	garageplatser	210
1	lägenheter (hyresrätt)	50
<b>Totalt 226 objekt</b>		<b>7734</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 106 st 2 rok, 9 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
<b>Totalt 1 objekt</b>				

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Persson	Ordförande
Britt Thorsell	Ledamot
Ulla Mångberg	Ledamot
Annette Lundqvist	Ledamot
Camilla Åberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Persson, Camilla Åberg, Britt Thorsell samt fyllnadsval för Daniel Lundholm och Pekka Heiskanen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Thorsell, Ulla Mångberg och Jörgen Persson.

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

Valberedning har varit: styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-05-29, varvid planen uppdaterades.

### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2019	Plåtbeklädnad av skorstenar Komplettering av takpannor Reparation efter vattenskador i hyreslokaler Iordningsställande av nya motorvärmareplatser samt dagvattenbrunn på innergård
2020	Renovering av restauranglokal Asfaltering av ytterområden Rensning av hängrännor och komplettering av takpannor Byte till nya brandluckor 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 Byte av värmesystemets cirkulationspump och styrutrustning
2022	Påbörjat stambyte av köksstammar Målat nya pakeringslinjer Genomfört OVK samt uppföljning Genomfört radonmätning
2023	Färdigställt stambyte av köksstammar Uppdaterat skyddsrum Nytt staket i lekparken och uppfräschning av innergården

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

Årtal	Ändamål
2024	Se över parkeringssituationen i föreningen Ev. byte av garageportar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	235	157	176	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 898	2 011	1 378	1 415	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 078	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	269	252	259	240	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	767	752	730	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	837	824	802	0
Nettoomsättning, tkr	6 326	6 271	6 126	6 006	5 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	1 333	538	819	-90
Soliditet, %	35	33	38	35	32

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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	6 331 710	0	3 367	6 335 077
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 563 288</b>	<b>0</b>	<b>3 367</b>	<b>6 566 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	870 132	1 332 819	-3 367	2 199 585
Årets resultat, kr	1 332 819	-1 332 819	130 008	130 008
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 202 951</b>	<b>0</b>	<b>126 641</b>	<b>2 329 593</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 766 239</b>	<b>0</b>	<b>130 008</b>	<b>8 896 248</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 633 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	2 202 952
Årets resultat, kr	130 008
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	196 633
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 329 593</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 329 593</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 325 567	6 270 981
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 325 567</b>	<b>6 270 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 597 010	-3 766 920
Underhåll enligt plan	Not 4	-196 633	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 563	-500 505
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 579	-88 067
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 696	-429 849
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 909 481</b>	<b>-4 785 341</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>416 086</b>	<b>1 485 640</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		134 365	55 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 463	-207 674
Övriga finansiella poster	Not 8	-980	-315
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-286 078</b>	<b>-152 821</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>130 008</b>	<b>1 332 819</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 512 225	11 266 627
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 550 978
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 512 225</b>	<b>13 817 605</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 512 225</b>	<b>13 817 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	14 031
Avräkningskonto HSB		565 440	1 827 777
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	58 962	79 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	649 163	599 598
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 273 565</b>	<b>2 521 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 13	3 558 884	10 426 699
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 558 884</b>	<b>10 426 699</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 832 449</b>	<b>12 947 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 344 674</b>	<b>26 765 361</b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	231 578	231 578
Fond för yttre underhåll	6 335 077	6 331 710
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 566 655</b>	<b>6 563 288</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 199 585	870 132
Årets resultat	130 008	1 332 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 329 593</b>	<b>2 202 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 896 248</b>	<b>8 766 240</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 666 583	14 678 562
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 666 583</b>	<b>14 678 562</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 011 979	381 308
Medlemmarnas inre fond	Not 15 656 309	725 326
Leverantörsskulder	214 347	1 373 345
Aktuell skatteskuld	Not 16 11 187	8 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 4 701	3 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 883 319	828 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 781 842</b>	<b>3 320 559</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>16 448 425</b>	<b>17 999 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 344 674</b>	<b>26 765 361</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	416 086	1 485 640
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 696	429 849
	<u>947 782</u>	<u>1 915 490</u>
Erhållen ränta	134 365	55 168
Erlagd ränta	-433 757	-156 500
Övriga poster	-980	-315
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>647 410</u>	<u>1 813 843</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 845	33 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 155 094	951 696
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>-522 529</u>	<u>2 798 652</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 226 316	-2 502 583
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-7 226 316</u>	<u>-2 502 583</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-381 308	4 740 567
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-381 308</u>	<u>4 740 567</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8 130 153</b>	<b>5 036 636</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	12 254 477	7 217 840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 124 324</u>	<u>12 254 477</u>
	<b>-8 130 153</b>	<b>5 036 636</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

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.

#### 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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 526 624	5 418 468
Hysesintäkt bostäder	49 440	42 528
Hysesintäkt lokaler	129 288	166 454
Hysesintäkt garage och bilplatser	196 880	197 080
Konsumtionsavgift el	185 862	202 923
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	190 500	190 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 842	9 203
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 226	39 569
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 905	4 256
	<b>6 325 567</b>	<b>6 270 981</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-389 177	-185 532
El	-527 904	-456 642
Uppvärmning	-1 110 721	-995 402
Vatten	-443 749	-434 276
Renhållning	-142 405	-121 662
Bevakningskostnader	-1 446	-1 029
TV, bredband, iptelefoni	-254 443	-257 071
Obligatoriska besiktningar	-4 163	-44 560
Serviceavtal	-16 499	-18 867
Förvaltningskostnader	-1 000 722	-783 707
Försäkringar	-322 253	-287 183
Fastighetsskatt	-79 320	-79 320
Övriga driftskostnader	-304 209	-101 667
	<b>-4 597 010</b>	<b>-3 766 920</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll mark och utemiljö	-196 633	0
	<b>-196 633</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 534	-11 582
Övriga förvaltningskostnader	-345 469	-341 728
Kostnader överlåtelse och panter	-25 465	-39 597
Föreningsverksamhet	-1 997	0
Kontorsutrustning och -material	-395	-3 729
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 576	-2 068
Konsulter	-15 591	-15 057
Förbrukningsinventarier	-28 559	0
Medlemsavgifter HSB	-46 100	-46 100
Arrende, hyra, leasing	-4 050	0
Kundförluster m m	-12 827	-40 643
	<b>-496 563</b>	<b>-500 505</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 245	-72 500
Revisionsarvode	0	-1 000
Sociala avgifter	-15 334	-14 567
	<u>-87 579</u>	<u>-88 067</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-508 096	-406 249
Markanläggningar	-23 600	-23 600
	<u>-531 696</u>	<u>-429 849</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-980	-315
	<u>-980</u>	<u>-315</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 324 994	26 324 994
Årets investering byggnade, stambyte kök	9 777 294	0
Ingående anskaffningsvärde mark	63 144	63 144
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	861 700	861 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 027 132</b>	<b>27 249 838</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-15 522 711	-15 116 462
Årets avskrivningar byggnader	-508 096	-406 249
Ingående avskrivningar markanläggningar	-460 500	-436 900
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 600	-23 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 514 907</b>	<b>-15 983 211</b>

**Utgående redovisat värde****20 512 225 11 266 627**

Redovisade värden byggnader	20 071 481	10 802 283
Redovisade värden mark	63 144	63 144
Redovisade värden markanläggningar	377 600	401 200

**Fastighetsbeteckning: Fröland 6:39, 6:40, 6:41**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	19 200 000	5 200 000	24 400 000	24 400 000
Lokaler		484 000	128 000	612 000	612 000
		<b>19 684 000</b>	<b>5 328 000</b>	<b>25 012 000</b>	<b>25 012 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	16 897 000	16 897 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 897 000</b>	<b>16 897 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 550 978	48 395
Årets Investering	0	2 502 583
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 550 978	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>2 550 978</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	55 488	54 457
Övriga kortfristiga fordringar	3 474	25 194
	<b>58 962</b>	<b>79 651</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	363 147	322 253
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 613	63 552
Förutbetald HSB	209 124	200 692
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 279	13 101
	<b>649 163</b>	<b>599 598</b>

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 BANK</b>				
Swedbank	796	796		
SBAB	3 558 088	10 425 903		
	<b>3 558 884</b>	<b>10 426 699</b>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års amortering		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Stadshypotek	1,58%	2025-03-30	1 818 032	43 808
Stadshypotek	4,04%	2027-09-30	4 900 000	100 000
Stadshypotek	3,99%	2030-12-01	2 756 250	87 500
Swedbank	1,43%	2026-06-03	1 119 859	15 000
Swedbank	1,44%	2024-12-20	1 660 671	30 000
Swedbank	1,56%	2026-04-24	2 423 750	105 000
			<b>14 678 562</b>	<b>381 308</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>12 666 583</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				351 308
Lån som ska konverteras inom ett år				1 660 671
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 011 979</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 525 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 772 022
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	725 326	780 342		
Uttag	-69 017	-55 015		
	<b>656 309</b>	<b>725 326</b>		
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	8 799	8 799		
Slutskatteskuld föregående år	2 388	0		
	<b>11 187</b>	<b>8 799</b>		
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Övriga kortfristiga skulder	4 701	3 412		
	<b>4 701</b>	<b>3 412</b>		
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Upplupen snöröjning	13 220	25 345		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	278 667	210 162		
Upplupna räntekostnader	62 580	76 874		
Upplupen revision	13 000	12 700		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	506 876	500 483		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 976	2 805		
	<b>883 319</b>	<b>828 369</b>		

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Timrå

20, 2 4  
2023

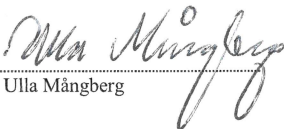
Annette Lundqvist



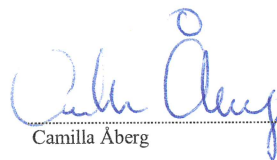
Jörgen Persson



Britt Thorsell



Ulla Mångberg



Camilla Åberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-02-29



Oscar Rosdahl

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Timrådalen i Timrå, org.nr. 789200-2242

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timrådalen i Timrå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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, 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.

OR

## 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 Brf Timrådalen i Timrå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 den 29/2 2024

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor