



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Laxen i Timrå

 Sparande 115 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 565 kr/kvm	 Skuldsättning 2 360 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 228 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 814 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
115 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
11 565 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 360 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
228 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
814 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

-

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Laxen i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2903 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stavre 1:59		1964

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 468
12	garageplatser	180
25	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 648

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Smedberg	Ordförande
Eliaz Boväng	Ledamot
Andreas Jönsson	Ledamot
Lina Pihl	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot utsedd av HSB



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Jönsson och Lina Pihl.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Smedberg, Eliaz Boväng, Andreas Jönsson, Lina Pihl och Peter Åhman.

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

Valberedning har varit: Gun-Marie Bohlin och Monica Lindblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,7%.

En förändring av årsavgiften med +9,3% per 2025-01-01 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 2024-08-08, varvid planen uppdaterades.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nya garageportar.
2023	Spolning och filmning avlopp.
2023	Byte termostatventiler.
2023	OVK-besiktning samt rengöring av ventilation.
2022	Byte av virke på gavlarna på F-huset ner till källaren och målning.
2022	Reparation av postlådemonter 3st byte virke och målning.
2022	Stubbfräsning.
2021	Ommålning samt renovering balkonger.
2020	Byte av låssystem.
2020	Montering extrabelysning vid förråden.
2020	Asfaltering vid garage och vid F-huset.
2020	Slutförd installation av bergvärme.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppgradering till 3-FAS.
2025	Införande av IMD.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	114	178	160	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 360	2 482	2 764	2 776	2 788
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 532	2 663	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	228	168	177	167	174
Årsavgifter, kr/kvm	814	770	739	739	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	750	773	774	768
Nettoomsättning, tkr	2 099	1 985	1 909	1 911	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-126	-82	136	32	302
Soliditet, %	33	33	33	31	31

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är -126 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -164 tkr.

Kassaflöden är negativt pga större investeringar och underhåll som gjorts under året bland annat byte av garageportar. För att möta de ökade drift- och underhållskostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9,3% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar. Föreningen är lågt belånad så styrelsen ser inte att föreningen kommer ha problem att finansiera kommande 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	215 460	0	0	215 460
Underhållsfond, kr	2 107 095	0	37 461	2 144 556
S:a bundet eget kapital, kr	2 322 555	0	37 461	2 360 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 190 129	-81 728	-37 461	1 070 941
Årets resultat, kr	-81 728	81 728	-126 143	-126 143
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 108 401	0	-163 604	944 798
S:a eget kapital, kr	3 430 956	0	-126 143	3 304 814

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 539 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	1 108 401
Årets resultat, kr	-126 143
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	944 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	944 797
------------------------------------	----------------

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



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 098 964	1 985 024
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 098 964	1 985 024
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 246 119	-1 249 915
Underhåll enligt plan	Not 4	-80 539	-75 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 792	-238 066
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 012	-146 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 045	-308 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 122 508	-2 018 121
RÖRELSERESULTAT		-23 544	-33 098
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 826	78 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 025	-126 624
Övriga finansiella poster	Not 8	-400	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-102 599	-48 630
ÅRETS RESULTAT		-126 143	-81 728

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 421 282	7 538 079
Pågående nyanläggningar	Not 10	74 719	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 496 000	7 538 079
Summa anläggningstillgångar		7 496 000	7 538 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		252 695	296 605
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	44 480	41 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	139 130	120 633
Summa kortfristiga fordringar		436 306	459 081
Kassa och bank			
Bank	Not 13	2 075 572	2 553 263
Summa kassa och bank		2 075 572	2 553 263
Summa omsättningstillgångar		2 511 878	3 012 343
SUMMA TILLGÅNGAR		10 007 878	10 550 422



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	215 460	215 460
Fond för yttre underhåll	2 144 556	2 107 095
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 360 016	2 322 555
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 070 941	1 190 129
Årets resultat	-126 143	-81 728
<i>Summa fritt eget kapital</i>	944 798	1 108 401
Summa eget kapital	3 304 814	3 430 956
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 145 550
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 248 741
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	103 191
Medlemmarnas inre fond	Not 15	18 886
Leverantörsskulder		52 946
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	375 794
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		557 515
Summa skulder	6 703 065	7 119 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 007 878	10 550 422

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-23 544	-33 098
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	351 045	308 645
	327 501	275 547
Erhållen ränta	73 826	78 394
Erlagd ränta	-176 608	-126 032
Övriga poster	-400	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	224 319	227 510
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 134	-10 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-93 050	134 378
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	110 135	351 605
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-308 967	-1 101 730
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-308 967	-1 101 730
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-322 768	-249 576
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-322 768	-249 576
ÅRETS KASSAFLÖDE	-521 600	-999 701
Likvida medel vid årets början	2 849 867	3 849 568
Likvida medel vid årets slut	2 328 268	2 849 867
	-521 600	-999 701

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:	20 - 30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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 4 445 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 009 880	1 901 556
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 450	76 650
Hysesintäkt övrigt	2 200	2 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 439	4 422
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	-4
	2 098 964	1 985 024
* I Årsavgiften ingår el, värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-158 330	-279 816
El	-420 905	-284 098
Vatten	-181 524	-160 329
Renhållning	-39 931	-43 113
TV, bredband, iptelefoni	-97 500	-97 500
Obligatoriska besiktningar	-1 635	-56 673
Serviceavtal	-15 824	0
Förvaltningskostnader	-244 794	-235 891
Försäkringar	-55 185	-48 324
Fastighetsskatt	-19 078	-19 078
Övriga driftskostnader	-11 413	-25 094
	-1 246 119	-1 249 915
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga, byte mangel	-31 448	0
Underhåll byggnad, relining	-49 091	0
Underhåll bostäder, altandörr	0	-39 900
Underhåll huskropp utvändigt, putslagning	0	-7 569
Underhåll garage och bilplatser, mv-uttag byte	0	-27 625
	-80 539	-75 094
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 975	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-140 789	-135 172
Kostnader överlåtelse och panter	-3 891	-3 939
Föreningsverksamhet	-7 191	-6 599
Kontorsutrustning och -material	-629	-5 345
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 800
Konsulter	-59 605	-14 438
Förbrukningsinventarier	-20 929	-41 073
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
Arrende, hyra, leasing	-17 584	0
	-283 792	-238 066
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 200	-26 400
Övriga arvoden	-87 200	-82 700
Övriga personalkostnader	0	-643
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-37 612	-34 658
	-161 012	-146 401

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-279 995	-225 595
Markanläggningar	-71 050	-71 050
Installationer och inventarier	0	-12 000
	<u>-351 045</u>	<u>-308 645</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-400	-400
	<u>-400</u>	<u>-400</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 921 641	10 819 911
Årets investering byggnader, avser garageportar	234 248	0
Årets investering byggnader, avser byte termostatter	0	1 101 730
Ingående anskaffningsvärde mark	16 000	16 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 053 800	2 053 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 225 689	13 991 441

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 132 190	-5 906 595
Årets avskrivningar byggnader	-279 995	-225 595
Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 172	-250 122
Årets avskrivningar markanläggningar	-71 050	-71 050
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 804 407	-6 453 362

Utgående redovisat värde

7 421 282 7 538 079

Redovisade värden byggnader	5 743 704	5 789 451
Redovisade värden mark	16 000	16 000
Redovisade värden markanläggningar	1 661 578	1 732 628

Fastighetsbeteckning: Stavre 1:59

Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		4 946 000	950 000	5 896 000	5 896 000
Lokaler		75 000	64 000	139 000	139 000
		5 021 000	1 014 000	6 035 000	6 035 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	9 882 000	9 882 000
Summa ställda säkerheter	9 882 000	9 882 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering avser uppgradering el 3FAS	55 969	0
Årets Investering avser IMD installation	18 750	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	74 719	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	44 462	41 825
Övrig skattefordran	18	18
	44 480	41 843

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	61 016	55 185
Förutbetalad hjärtstartare	1 900	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	24 375	24 375
Förutbetalad HSB avtal	51 511	41 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329	0
	139 130	120 633

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

2 075 572

2 553 263

2 075 5722 553 263**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	4,41%	2025-03-28	73 191	73 191
SE-Banken Bolån	5,56%	2026-10-28	1 812 500	30 000
Swedbank	1,38%	2026-04-24	4 363 050	0
			6 248 741	103 191

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 145 550

Nästa års amortering av långfristig skuld

30 000

Lån som ska konverteras inom ett år

73 191

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

103 191

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

120 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 025 550

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

18 886

18 886

18 886**18 886****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 680

0

Arbetsgivaravgifter

1 631

0

Avtalsplacerade inbetalningar

3 387

375

6 698**375**

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	41 788	7 125
Upplupet rep- och underhåll	30 782	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 255	69 869
Upplupna räntekostnader	10 237	10 820
Upplupen revision	13 600	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 688	161 777
Upplupna arvoden och soc avgifter	16 296	22 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 148	362
	375 794	284 057

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Magnus Smedberg

.....
Eliaz Boväng

.....
Lina Pihl

.....
Andreas Jönsson

.....
Peter Åhman

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

.....
Jane Löfstedt

.....
Richard Ohlsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Laxen i Timrå, org.nr. 789200-2903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Laxen i Timrå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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, 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 HSBs brf Laxen i Timrå för räkenskapsåret 2024 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 Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jane Löfstedt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Laxen i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS SMEDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:47:02



ANDREAS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:58:45



LINA PIHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:59:02



ARTUR PETER VILGOT ÅMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:26:53



ELIAZ BOVÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:39:57



JANE LÖFSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:13:32



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:36:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Laxen i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANE LÖFSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:06:47



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:38:36



HSB – där möjligheterna bor

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.