



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
96	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	383
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 064
1	lägenheter (hyresrätt)	50
14	garageplatser	210
Totalt 243 objekt		7 707

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

Föreningen äger dessutom

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Persson	Ordförande
Britt Thorsell	Ledamot
Ulla Mångberg	Ledamot
Annette Lundqvist	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Daniel Lundholm	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot
Emma Könberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Persson, Ulla Mångberg, Annette Lundqvist och Peter Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-06-17, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Planer på utbyte av 14 st garageportar samt byte av låssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	141	114	235	157	176
Skuldsättning, kr/kvm	1 849	1 898	2 011	1 378	1 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 024	2 078	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	311	269	252	259	240
Årsavgifter, kr/kvm	867	809	767	752	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	818	837	824	802
Nettoomsättning, tkr	6 675	6 326	6 271	6 126	6 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	363	130	1 333	538	819
Soliditet, %	36	35	33	38	35

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: (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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	231 578	0	0	231 578
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 335 077	0	159 022	6 494 100
S:a bundet eget kapital, kr	6 566 655	0	159 022	6 725 678
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 199 585	130 008	-159 022	2 170 571
Årets resultat, kr	130 008	-130 008	362 585	362 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 329 593	0	203 563	2 533 156
S:a eget kapital, kr	8 896 248	0	362 585	9 258 834

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 978 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	2 329 593
Årets resultat, kr	362 585
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 978
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 533 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 533 156

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 674 631	6 325 567
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 674 631	6 325 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 692 552	-4 597 010
Underhåll enligt plan	Not 4	-46 978	-196 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 096	-496 563
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 526	-87 579
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-679 968	-531 696
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 018 119	-5 909 481
RÖRELSERESULTAT		656 511	416 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		116 027	134 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 773	-419 463
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-980
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-293 926	-286 078
ÅRETS RESULTAT		362 585	130 008

OR

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 375 828	20 512 225
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 375 828</u>	<u>20 512 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 375 828</u>	<u>20 512 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 919	0
Avräkningskonto HSB		862 099	565 440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	177 849	58 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	958 940	649 163
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 002 806</u>	<u>1 273 565</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 092 919</u>	<u>4 832 449</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 468 747</u>	<u>25 344 674</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	231 578	231 578
Fond för yttre underhåll	6 494 100	6 335 077
Summa bundet eget kapital	6 725 678	6 566 655
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 170 571	2 199 585
Årets resultat	362 585	130 008
Summa fritt eget kapital	2 533 155	2 329 593
Summa eget kapital	9 258 833	8 896 248
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 185 530	12 666 583
Summa långfristiga skulder	12 185 530	12 666 583
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 111 724	2 011 979
Medlemmarnas inre fond	Not 15 604 537	656 309
Leverantörsskulder	377 152	214 347
Aktuell skatteskuld	Not 16 2 388	11 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 12 561	4 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 916 022	883 319
Summa kortfristiga skulder	4 024 384	3 781 842
Summa skulder	16 209 914	16 448 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 468 747	25 344 674

OK

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	656 511	416 086
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	679 968	531 696
	<u>1 336 479</u>	<u>947 782</u>
Erhållen ränta	116 027	134 365
Erlagd ränta	-410 453	-433 757
Övriga poster	-180	-980
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 041 873</u>	<u>647 410</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-432 583	-14 845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	143 477	-1 155 094
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>752 767</u>	<u>-522 529</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-543 572	-7 226 316
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-543 572</u>	<u>-7 226 316</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-381 308	-381 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-381 308</u>	<u>-381 308</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-172 112	-8 130 153
Likvida medel vid årets början	4 124 324	12 254 477
Likvida medel vid årets slut	<u>3 952 211</u>	<u>4 124 324</u>
	-172 112	-8 130 153

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 747 556	5 526 624
Årsavgiftsbortfall bostäder	-4	0
Årsavgift el	186 340	0
Årsavgift TV/bredband	190 500	0
Hysesintäkt bostäder	49 440	49 440
Hysesintäkt lokaler	203 742	129 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	238 350	196 880
Konsumtionsavgift el	6 154	185 862
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	190 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 104	12 842
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 411	26 226
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 038	7 905
	6 674 631	6 325 567
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-380 457	-389 177
El	-563 146	-527 904
Uppvärmning	-1 325 079	-1 110 721
Vatten	-519 094	-443 749
Renhållning	-138 436	-142 405
Bevakningskostnader	-1 250	-1 446
TV, bredband, iptelefoni	-255 797	-254 443
Obligatoriska besiktningar	-1 635	-4 163
Serviceavtal	-125 567	-16 499
Förvaltningskostnader	-835 563	-1 000 722
Försäkringar	-363 147	-322 253
Fastighetsskatt	-79 320	-79 320
Övriga driftskostnader	-104 061	-304 209
	-4 692 552	-4 597 010
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-46 978	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-196 633
	-46 978	-196 633
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-30 660	-14 534
Övriga förvaltningskostnader	-358 813	-345 469
Kostnader överlåtelse och panter	-27 091	-25 465
Föreningsverksamhet	-3 356	-1 997
Kontorsutrustning och -material	-1 469	-395
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-328	-1 576
Konsulter	0	-15 591
Förbrukningsinventarier	-18 694	-28 559
Medlemsavgifter HSB	-46 100	-46 100
Arrende, hyra, leasing	-10 586	-4 050
Kundförluster m m	0	-12 827
	-497 096	-496 563

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-84 000	-72 245
Löner för anställda	-1 000	0
Sociala avgifter	-16 526	-15 334
	-101 526	-87 579
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-655 239	-508 096
Markanläggningar	-24 729	-23 600
	-679 968	-531 696
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-180	-980
	-180	-980

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 102 288	26 324 994
Årets investering byggnader: 2024: laddplatser, 2023: stambyte kök	272 790	9 777 294
Ingående anskaffningsvärde mark	63 144	63 144
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	861 700	861 700
Årets investering markanläggning, utökning parkeringsplatser	270 871	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 570 793	37 027 132

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 030 807	-15 522 711
Årets avskrivningar byggnader	-655 329	-508 096
Ingående avskrivningar markanläggningar	-484 100	-460 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 729	-23 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 194 965	-16 514 907

Utgående redovisat värde

20 375 828 20 512 225

Redovisade värden byggnader	19 688 941	20 071 481
Redovisade värden mark	63 144	63 144
Redovisade värden markanläggningar	623 743	377 600

Fastighetsbeteckning: Fröländ 6:39, 6:40, 6:41

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

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 897 000	16 897 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 897 000	16 897 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 550 978
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-2 550 978
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	31 821	55 488
Övrig skattefordran	661	0
Övriga kortfristiga fordringar	145 367	3 474
	177 849	58 962

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	395 086	363 147
Förutbetalda kabel-TV och bredband	63 621	63 613
Förutbetalda HSB	216 955	209 124
Upplupen intäkt, bidrag naturvårdsverket	270 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 278	13 279
	958 940	649 163

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

3 090 113

3 558 884

3 090 113**3 558 884****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,58%	2025-03-30	1 774 224	43 808
Stadshypotek	4,04%	2027-09-30	4 800 000	100 000
Stadshypotek	3,99%	2030-12-01	2 668 750	87 500
Swedbank	1,43%	2026-06-03	1 104 859	15 000
Swedbank	1,44%	2028-12-21	1 630 671	30 000
Swedbank	1,56%	2026-04-24	2 318 750	105 000
			14 297 254	381 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 185 530

Nästa års amortering av långfristig skuld

337 500

Lån som ska konverteras inom ett år

1 774 224

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 111 724

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 525 232

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 390 714

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

656 309

725 326

Uttag

-51 772

-69 017

604 537**656 309****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

8 799

Slutskatteskuld föregående år

2 388

2 388

2 388**11 187****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

12 561

4 701

12 561**4 701****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snöröjning

6 065

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

269 523

0

Upplupna räntekostnader

61 900

62 580

Upplupen revision

22 000

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

556 534

506 876

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

313 863

916 022**883 319**

2024-12-31

2023-12-31

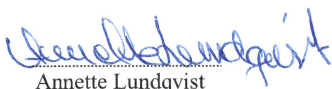
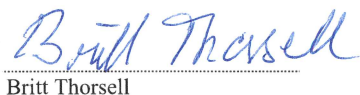
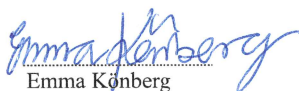
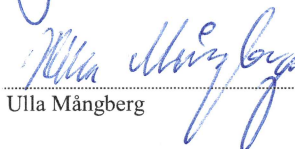
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Timrå

14 / 3

2025


Annette Lundqvist
Britt Thorsell
Daniel Lundholm
Emma Könberg
Jörgen Persson
Peter Andersson
Peter Bengtsson
Ulla Mångberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-24


Emma Berg
Oscar Rosdahl

Revisor vald av föreningsstämman

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 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timrådalen 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 uppger, 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.

OR

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 Brf Timrådalen 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 revisionssed 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 den 24 / 3 - 2025



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emma Berg
Av föreningen vald revisor