



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Åkern i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Åkern i Timrå med säte i Sundsvall org.nr. 716460-3255 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Böle 1:353		1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 433
72	p-platser, var av 26 med el-bilsladdare	0
19	carport, var av 2 med el-bilsladdare	0
Totalt 159 objekt		5 433

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 35 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Wirtén	Ordförande
Andreas Hjort	Ledamot
Ulf Lindholm	Ledamot
Lars Nordström	Ledamot
Stig Bylund	Ledamot
Chatrine Rodin	Ledamot, utsedd av HSB
Jörgen Engman	Ledamot
Elisabeth Vikström	Ledamot
Veronica Österberg	Ledamot
Björn Könberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Veronica Österberg, Elisabeth Vikström, Lars Nordström och Ulf Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Wirtén, Chatrine Rodin, Jörgen Engman och Andreas Hjort.

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

Valberedning har varit: Ulf Lindholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

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 2024-05-15.

- Medlemsmöte med föreläsning om krisberedskap
- Lyslördag och Halloweenfest för medlemmarna
- Medlemsmöte med jultallrik

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Konvertering värme- och ventilationssystem slutfört
2024	Installation av laddstolpar, ytterligare 18 parkeringsplatser.
2020-2024	Byte av trasiga takpannor/reparation snörasskydd
2020-2023	Målning fem huskroppar/Byte av vindskivor
2020-2024	Byte av balkongdörrar/fönster
2021	Installation av extra vattenpump för varmvatten
2021	Utökat matning av el till området
2021	Byte brevlådor
2021	Byte lamparmatur på området

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

Årtal	Åtgärd
2025-	Målning en huskropp
2025-	Löpande underhåll av taken
2025-	Löpande byte/underhåll balkongdörrar/fönster
2025-	Installation av fler laddstolpar på parkeringsplatserna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	251	325	336	372
Skuldsättning, kr/kvm	6 603	6 719	5 977	6 121	6 268
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 603	6 719	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	220	187	168	164	148
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	964	889	875	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	1 021	930	916	908
Nettoomsättning, tkr	6 172	5 548	5 052	4 977	4 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	605	253	322	-96	627
Soliditet, %	23	21	23	22	22

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	5 432 972	0	0	5 432 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 495 117	0	275 000	2 770 117
S:a bundet eget kapital, kr	7 928 089	0	275 000	8 203 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 050 220	252 545	-275 000	2 027 765
Årets resultat, kr	252 545	-252 545	605 430	605 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 302 765	0	330 430	2 633 195
S:a eget kapital, kr	10 230 854	0	605 430	10 836 284

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 302 765
Årets resultat, kr	605 430
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 633 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 633 195
------------------------------------	------------------

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	6 171 575	5 548 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 174 575	5 548 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 489 471	-2 512 785
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-263 781
Övriga externa kostnader	Not 6	-331 921	-236 709
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-369 431	-330 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-972 733	-845 935
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 163 555	-4 190 156
RÖRELSERESULTAT		2 011 020	1 357 930
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92 339	93 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 494 343	-1 194 408
Övriga finansiella poster	Not 9	-3 585	-4 780
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 405 590	-1 105 385
ÅRETS RESULTAT		605 430	252 545



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 639 173	37 871 066
Inventarier och installationer	Not 11	207 089	130 127
Pågående nyanläggningar	Not 12	151 000	5 598 036
Summa materiella anläggningstillgångar		43 997 262	43 599 230
Summa anläggningstillgångar		43 997 262	43 599 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		249	6 650
Avräkningskonto HSB		732 373	960 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	66 875	58 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	302 917	303 750
Summa kortfristiga fordringar		1 102 415	1 328 717
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 017 642	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 017 642	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	781 253	1 172 091
Summa kassa och bank		781 253	1 172 091
Summa omsättningstillgångar		3 901 309	4 500 808
SUMMA TILLGÅNGAR		47 898 571	48 100 038



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 432 972	5 432 972
Fond för yttre underhåll		2 770 117	2 495 117
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 203 089	7 928 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 027 765	2 050 220
Årets resultat		605 430	252 545
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 633 195	2 302 765
Summa eget kapital		10 836 284	10 230 854
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	25 008 671	10 266 580
<i>Summa långfristiga skulder</i>		25 008 671	10 266 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 866 580	26 240 399
Medlemmarnas inre fond	Not 18	190 316	197 608
Leverantörsskulder		230 455	485 104
Aktuell skatteskuld	Not 19	0	6 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	43 225	36 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	723 040	636 702
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 053 616	27 602 603
Summa skulder		37 062 287	37 869 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 898 571	48 100 038

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 011 020	1 357 930
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	972 733	845 935
	2 983 752	2 203 865
Erhållen ränta	122 894	48 116
Erlagd ränta	-1 401 572	-1 224 838
Övriga poster	-3 585	-4 780
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 701 489	1 022 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 109	-26 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-267 940	211 686
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 401 440	1 207 454
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 265 270	-5 021 699
Investeringar i maskiner/inventarier	-105 495	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 370 765	-5 021 699
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-631 728	4 036 550
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-631 728	4 036 550
ÅRETS KASSAFLÖDE	-601 053	222 305
Likvida medel vid årets början	4 132 321	3 910 016
Likvida medel vid årets slut	3 531 268	4 132 321
	-601 053	222 305

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	17 656 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 867 112	5 238 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	281 703	281 884
Konsumtionsavgift el	6 955	9 750
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 842	12 866
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 963	5 286
	6 171 575	5 548 086

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid avyttring anläggningstillgång	3 000	0
	3 000	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-379 184	-504 159
Ventilationsrensning	0	-1 248
El	-148 670	-146 782
Uppvärmning	-759 155	-640 004
Vatten	-288 612	-230 831
Renhållning	-175 793	-183 242
Bevakningskostnader	-8 393	-8 303
TV, bredband, iptelefoni	-200 282	-198 367
Obligatoriska besiktningar	-4 285	-1 563
Serviceavtal	-5 138	-3 029
Förvaltningskostnader	-307 894	-335 488
Försäkringar	-110 103	-95 345
Fastighetsskatt	-82 372	-82 372
Övriga driftskostnader	-19 591	-82 054
	-2 489 471	-2 512 785

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll huskropp utvändigt, målning	0	-263 781
	0	-263 781

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 750	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-147 314	-156 550
Kostnader överlåtelse och panter	-14 894	-11 236
Föreningsverksamhet	-22 730	-1 716
Kontorsutrustning och -material	-757	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 707	0
Konsulter	0	-5 885
Förbrukningsinventarier	-71 324	0
Medlemsavgifter HSB	-28 400	-28 400
Arrende, hyra, leasing	-28 044	-20 673
Kundförluster m m	-1	0
	-331 921	-236 709

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	2 st på deltid
Arvode till styrelsen	-90 000	-76 200
Löner för anställda	0	-182 465
Övriga arvoden	-206 675	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-68 756	-68 280
	-369 431	-330 945
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-922 390	-789 485
Markanläggningar	-21 809	-21 809
Installationer och inventarier	-28 533	-34 640
	-972 733	-845 935
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Banktjänster	-3 585	-4 780
	-3 585	-4 780

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 645 440	67 645 440
Omklassificering, värmekonvertering	3 456 770	0
Omklassificering, ventilation	3 255 536	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, stammar/värme	-4 120 627	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, styr o övervakning	-674 647	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, ventilation	-1 373 542	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 603 000	1 603 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	252 464	252 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 044 394	69 500 904

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 355 892	-11 566 406
Årets försäljning, utrangering byggnad, stammar/värme	4 120 627	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, styr o övervakning	674 647	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, styr o övervakning	1 373 542	0
Årets avskrivningar byggnader	-922 390	-789 485
Ingående avskrivningar markanläggningar	-61 674	-39 864
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 809	-21 809
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 192 949	-12 417 565

Nedskrivning byggnader	-19 212 272	-19 212 272
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde**43 639 173 37 871 066**

Redovisade värden byggnader	41 867 192	36 077 276
Redovisade värden mark	1 603 000	1 603 000
Redovisade värden markanläggningar	168 981	190 790

Fastighetsbeteckning: Böle 1:353

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	22 600 000	3 884 000	26 484 000	26 484 000
Lokaler	1992	173 000	119 000	292 000	292 000
		22 773 000	4 003 000	26 776 000	26 776 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	422 028	422 028
Årets investeringar	105 495	0
Årets försäljning, utrangering	-39 900	0
Utgående anskaffningsvärden	487 623	422 028
Ingående avskrivningar	-291 901	-257 261
Årets avskrivningar	-28 533	-34 640
Årets försäljning, utrangering	39 900	0
Utgående avskrivningar	-280 534	-291 901
Utgående redovisat värde	207 089	130 127

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 598 036	576 337
Årets Investering, värmekonvertering	398 491	2 607 781
Årets Investering, ventilation	715 779	2 413 918
Årets Investering, laddstolpar	151 000	0
Omklassificering till Byggnader och mark, värmekonvertering	-3 456 770	0
Omklassificering till Byggnader och mark, ventilation	-3 255 536	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	151 000	5 598 036

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	28 871	58 087
Övrig skattefordran	1 866	0
Övriga kortfristiga fordringar	36 138	0
	66 875	58 087

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	120 414	108 884
Förutbetalad kabel-TV och bredband	47 728	47 724
Förutbetalad HSB	99 596	81 440
Upplupna ränteintäkter	15 132	45 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 047	20 014
	302 917	303 750

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering 12 mån	3,79%	2024-05-29	0	2 000 000
Handelsbanken placering 3 mån	3,0%	2025-01-01	2 017 642	0
			2 017 642	2 000 000

Not 16 BANK

Swedbank	0	17
SBAB	0	1 172 091
Handelsbanken	781 253	0
	781 253	1 172 108

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,79%	2025-11-12	5 216 608	0
Stadshypotek 164-4251	2,84%	2026-10-30	10 887 213	250 000
Stadshypotek 164-4251	2,99%	2028-10-30	5 216 608	0
Stadshypotek 164-4251	2,79%	2027-12-01	9 504 850	350 000
Swedbank	4,54%	2025-04-25	5 049 972	183 337
			35 875 251	783 337

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 008 671**

Nästa års amortering av långfristig skuld 600 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 266 580

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 866 580**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 133 348

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 958 566

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	197 608	220 072
Uttag	-7 292	-22 465
	190 316	197 608

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	6 197
Slutskatteskuld föregående år	0	452
	0	6 649

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	23 800	20 890
Arbetsgivaravgifter	17 725	14 752
Övriga kortfristiga skulder	1 700	500
	43 225	36 142

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 939	114 454
Upplupna räntekostnader	102 107	9 336
Upplupen revision	15 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	479 109	483 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 885	16 688
	723 040	636 702

2024-12-31 2023-12-31

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Andreas Hjort	 Chatrine Rodin	 Elisabeth Vikström
..... Jörgen Engman	 Lars Tommy Nordström	 Stefan Wirtén
..... Stig Bylund	 Ulf Dillon Lindholm	 Veronica Österberg

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

Revisor vald av föreningsstämman Anna Nilsson	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Åkern i Timrå, org.nr. 716460-3255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Åkern 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Åkern 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

Anna Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN WIRTÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:44:07



JÖRGEN ENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:19:24



VERONICA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:10:29



ELISABETH VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:37:37



CHATRINE RODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:15:37



ANDREAS HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 07:49:56



LARS TOMMY NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:41:29



STIG BYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:31:11



ULF DILLON LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:40:18



ANNA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:53:57



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:46:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:55:54



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:50:10



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.