



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kulltorp i Timrå

 Sparande 181 kr/kvm	 Investeringsbehov 19 873 kr/kvm	 Skuldsättning 4 816 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 340 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 129 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
181 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
19 873 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
4 816 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
5 %

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
340 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
1 129 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 Kulltorp i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-2460 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Böle 1:155		1955

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
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 973
1	förråd	60
47	p-platser	0
10	garageplatser	150
Totalt 108 objekt		3 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 7 st 2 rok, 33 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viktor Bengtson	Ordförande
Anette Hammarberg	Ledamot
Marie Frohm	Ledamot
Andreas Blom	Ledamot
Björn Könberg	Ledamot utsedd av HSB
Thomas Bouvin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Hammarberg, Marie Frohm samt Thomas Bouvin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viktor Bengtson, Andreas Blom, Marie Frohm samt Jörgen Persson (extern).

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

Valberedning har varit: Katarina Häggström och Erik Sjölander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-05-27, varvid planen uppdaterades.

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att få en helhetsbedömning av fastigheternas skick genom att filma avloppsstammar samt utföra takbesiktning. Detta så att vi har underlag att göra bra prioriteringar av framtida underhåll. Vi har också avverkat de stora och gamla träden som fanns på området och utgjorde en risk för nedfallande stora grenar mm.



Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation ny styrenhet till undercentral fjärrvärme.
2024	Utfört takbesiktning.
2024	Avverkat av stora träd på området.
2024	Byte av en tvättmaskin.
2024	Filmat avloppsstammar.
2023	Installerat nya motorvärmare- laddplatser 10 st.
2023	Byte av garageportar.
2023	Målning av garage.
2023	Byte av takavvattning hus 6 samt 12 samt rännor över entréer.
2022	Reparation av entréer mark utvändigt.
2022	Gästparkering har jämnats till och fått nytt slitlager.
2022	Genomfört balkongbesiktning.
2022	Rensning av stuprör Lejonvägen 6.
2022	Byte av entrétak samt hängrännor på dessa.
2021	Byte låscylindrar i garagen.
2021	OVK-besiktning samt rengöring av ventilation.
2020	Byte torktumlare tvättstuga.
2020	Nytt bredbandsavtal med Telenor.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Årtal	Åtgärd
2025	Återställa markytor efter avverkning.
2025	Upprusta lekparken.
2025	Åtgärda balkonger.
2025	Målning träpanel skärmtak.
2025	Byte tak Lejonvägen 8.
2025	Planera ev åtgärd av avloppsstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	181	182	221	170	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 816	4 903	5 337	5 431	5 510
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 156	5 250	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	340	284	292	295	257
Årsavgifter, kr/kvm	1 129	1 023	934	925	917
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	1 026	1 035	1 025	1 012
Nettoomsättning, tkr	3 551	3 265	3 076	3 046	3 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-102	116	95	213	585
Soliditet, %	24	24	23	23	22

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 reslutat är -102 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -25 tkr. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna beslutat att höja avgifterna med 5% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar. Föreningen är normalt 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	1 009 992	0	0	1 009 992
Underhållsfond, kr	3 712 419	0	-77 175	3 635 244
S:a bundet eget kapital, kr	4 722 411	0	-77 175	4 645 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	301 785	116 084	77 175	495 044
Årets resultat, kr	116 084	-116 084	-102 144	-102 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	417 869	0	-24 969	392 900
S:a eget kapital, kr	5 140 280	0	-102 144	5 038 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 175 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	417 869
Årets resultat, kr	-102 144
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 175
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	392 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	392 900
------------------------------------	----------------

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	3 550 524	3 264 808
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 550 524	3 264 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 285 066	-2 018 390
Underhåll enligt plan	Not 4	-215 175	-30 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 105	-267 648
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-75 305	-68 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-462 213	-431 095
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 317 863	-2 817 017
RÖRELSERESULTAT		232 661	447 791
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		124 084	120 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 709	-451 504
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-930
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-334 805	-331 707
ÅRETS RESULTAT		-102 144	116 084

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 247 853	16 561 968
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	240 575
Summa materiella anläggningstillgångar		16 247 853	16 802 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		16 247 853	18 802 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	464
Avräkningskonto HSB		1 024 020	420 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	89 235	9 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	407 780	340 516
Summa kortfristiga fordringar		1 521 035	770 753
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	1 447 079	857 826
Summa kassa och bank		1 447 079	857 826
Summa omsättningstillgångar		4 968 114	2 628 579
SUMMA TILLGÅNGAR		21 215 967	21 431 122



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 009 992

1 009 992

Fond för yttre underhåll

3 639 244

3 712 419

Summa bundet eget kapital

4 649 236

4 722 411

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

491 044

301 785

Årets resultat

-102 144

116 084

Summa fritt eget kapital

388 900

417 869

Summa eget kapital

5 038 136

5 140 280

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

11 324 100

7 653 124

Summa långfristiga skulder

11 324 100

7 653 124

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

4 004 024

7 954 024

Medlemmarnas inre fond

Not 17

8 587

19 187

Leverantörsskulder

195 140

142 561

Aktuell skatteskuld

Not 18

2 402

8 903

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

400

400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

643 179

512 643

Summa kortfristiga skulder

4 853 731

8 637 718

Summa skulder

16 177 831

16 290 842

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 215 967

21 431 122

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 661	447 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	462 213	431 095
	694 874	878 886
Erhållen ränta	124 084	120 727
Erlagd ränta	-472 169	-414 000
Övriga poster	-180	-930
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	346 609	584 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 501	-124 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	179 473	35 600
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	379 581	495 997
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	92 477	-722 670
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	2 092 477	-2 722 670
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-279 024	-254 024
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-279 024	-254 024
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 193 034	-2 480 697
Likvida medel vid årets början	2 278 065	4 758 762
Likvida medel vid årets slut	4 471 099	2 278 064
	2 193 034	-2 480 697

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
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 11 594 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 *	3 177 660	2 942 280
Årsavgift el	103 026	0
Årsavgift TV/bredband	75 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	172 598	136 056
Konsumtionsavgift el	2 763	98 386
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	75 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 766	5 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 451	5 913
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 260	1 917
	3 550 524	3 264 808
* I Årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-279 936	-189 295
El	-280 691	-244 741
Uppvärmning	-599 492	-525 597
Vatten	-200 703	-133 814
Renhållning	-92 895	-88 171
Bevakningskostnader	-5 861	0
TV, bredband, iptelefoni	-138 167	-133 218
Obligatoriska besiktningar	-1 635	-10 449
Serviceavtal	-2 420	0
Förvaltningskostnader	-535 445	-568 515
Försäkringar	-78 363	-65 531
Fastighetsskatt	-43 333	-43 333
Övriga driftskostnader	-26 125	-15 726
	-2 285 066	-2 018 390
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättutrustning, tvättmaskin byte	-60 441	0
Underhåll installationer, styrenhet undercentral fjärrvärme	-106 984	0
Underhåll garage, målning	-4 000	-30 887
Underhåll mark och utemiljö, avverkning träd	-43 750	0
	-215 175	-30 887
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 875	-17 725
Övriga förvaltningskostnader	-200 338	-218 682
Kostnader överlåtelse och panter	-6 722	-3 555
Föreningsverksamhet	-890	-2 307
Konsulter	-28 000	-2 380
Förbrukningsinventarier	-1 280	0
Medlemsavgifter HSB	-23 000	-23 000
	-280 105	-267 648
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 300	-52 500
Sociala avgifter	-18 005	-16 497
	-75 305	-68 997

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-462 213	-431 095
	-462 213	-431 095
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankarvode och aviavgifter	-180	-930
	-180	-930



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 979 934	20 473 115
Årets investering byggnader, avser laddplatser	148 098	0
Årets investering byggnader, avser garageportar	0	268 701
Årets investering byggnader, avser hängrännor och fotplåt	0	238 119
Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 928 032	21 779 934

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 217 966	-4 786 871
Årets avskrivningar byggnader	-462 213	-431 095
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 680 179	-5 217 966

Utgående redovisat värde**16 247 853 16 561 968**

Redovisade värden byggnader	15 447 853	15 761 968
Redovisade värden mark	800 000	800 000

Fastighetsbeteckning: Böle 1:115

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		11 200 000	2 221 000	13 421 000	13 421 000
Lokaler		244 000	63 000	307 000	307 000
		11 444 000	2 284 000	13 728 000	13 728 000

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

Fastighetsinteckning	20 003 700	20 003 700
Summa ställda säkerheter	20 003 700	20 003 700

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser laddplatser	240 575	24 725
Årets Investering, avser laddplatser	119 170	215 850
Erhållet bidrag Naturvårdsverket, laddplatser	-139 698	0
Avdrag mervärdeskatt	-71 949	
Omklassificering till Byggnader och mark	-148 098	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	240 575

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SBAB placering, långfristig	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 845	6 241
Övriga kortfristiga fordringar	82 390	3 293
	89 235	9 534

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	106 768	78 363
Förutbetald avläsning laddplatser	660	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 234	34 173
Förutbetald HSB avtal	135 457	130 920
Upplupna ränteintäkter	130 661	97 060
	407 780	340 516

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering	3,28%	2025-01-07	2 000 000	1 000 000
			2 000 000	1 000 000

Not 15 BANK

SBAB sparkonto	1 447 079	857 826
	1 447 079	857 826

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,85%	2029-04-30	3 850 000	0
Stadshypotek	4,21%	2025-04-30	3 825 000	100 000
Swedbank	1,63%	2026-04-24	7 653 124	179 024
			15 328 124	279 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 324 100**

Nästa års amortering av långfristig skuld 179 024

Lån som ska konverteras inom ett år 3 825 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 004 024**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 116 096

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 933 004

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	19 187	19 187
Uttag	-10 600	0
	8 587	19 187

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skattefordran/skatteskuld	-359	6 142
Slutskatteskuld föregående år	2 761	2 761
	2 402	8 903

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Avtalsplacerade inbetalningar	400	400
	400	400

2024-12-31 2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	24 825	6 338
Upplupet rep- och underhåll	124 213	30 388
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	105 481	98 719
Upplupna räntekostnader	77 668	91 128
Upplupen revision	17 600	14 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	293 392	271 471
	643 179	512 643

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Viktor Bengtson	 Anette Hammarberg	 Andreas Blom
..... Marie Frohm	 Björn Könberg	

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kulltorp i Timrå, org.nr. 716414-2460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kulltorp i Timrå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kulltorp i Timrå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

VIKTOR BENGTSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:13:33



BJÖRN KÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:32:42



MARIE FROM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:21:36



ANETTE CHRISTINA HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:18:21



ANDREAS BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:15:22



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:15:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:14:42



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.