







ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Centrum i Sundsvall

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Centrum i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2853 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatten 8	1968-08-02	1941
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
10	lokaler (hyresrätt)	1 060
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 328
Totalt 34 objekt		**2 388**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 16 st 2 rok, 5 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Bodin	Ordförande
Kristina Pellkvist	Ledamot
Helena Nilsson	Ledamot
John Landström	Ledamot
Andreas Berggren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Bodin och Helena Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Pellkvist, Anders Bodin, Helena Nilsson och Andreas Berggren.

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Arne Pettersson (sammankallande) och Anne Charlotte Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

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 2024-05-16, varvid planen uppdaterades.

I budget för 2024 ingår 149 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder :

- 1998 lade föreningen nytt tak
- 2002 genomfördes stambyte i huset
- 2005 utfördes dörrbyte för samtliga lägenheter
- 2006 målades alla trapphus om
- 2008 byte av en tvättmaskin
- 2009 byte av torktumlare
- 2009-2010 utfördes fönster och balkongdörrsbyte
- 2011 påbörjades byte av skalskydd (låssystem/porttelefon)
- 2012 ombyggnad av lokal
- 2013 ny hyresgäst i en av lokalerna, bedriver gym, lokal renoverats grundligt med stor del av kostnad på hyresgäst, medlemsrabatt finns för brf Centrum att nyttja detta gym.
- 2013 torkrum renoveras
- 2013 påbörjas renovering av soprum samt byggnation av cykelrum pågår även 2014
- 2014 lokal Fototjänst drabbas av vattenskada, den är nu renoverad
- 2014 byte av undercentral för fjärrvärme
- 2014 byte av stamventiler för värmekrets
- 2014 den s.k Wivexlokalen minskas till ytan och en ny mindre lokal skapats, den nya lokalen hyrs ut till företaget Sagolik, hårsalong
- 2015 rengöring av ventilation samt OVK-besiktning har genomförts
- 2015 anpassningar av Wivexlokalen som nu är uppdelad i två. Sagolik frisering hyr ena delen. Styrelsen jobbar vidare

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

för ett fullt uthyrt lokalbestånd.

- 2016 byte av vattenmätare
- 2017 installation av individuella digiala elmätare
- 2017 byte av soprumsdörrar
- 2017 rengöring av ventilation samt OVK-besiktning har genomförts
- 2018 rengöring av ventilation samt OVK-besiktning har genomförts
- 2018 installation av individuella digitala mätare för varmvatten
- 2019 byte av yttertak på Wivexlokalen och tidigare gymlokal
- 2020 rengöring av ventilation samt OVK-besiktning har genomförts
- 2020 byte av portar till trapphus
- 2021 byte av belysning i trapphus till LED med ljus- och rörelsevakt
- 2021 införande av bruna kärl för matsopor
- 2021 byte av entrébelysning till LED
- 2022 byte av dörrar till vind och källare
- 2023 byte en torktumlare
- 2024 ny hyresgäst i en av lokalerna, bedriver gym, lokal renoverats grundligt med stor del av kostnad på hyresgäst.
- 2024 byte av en tvättmaskin

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

Målning av fasadputs
Målning av taksprång och balkongplatta
Byte av tvättmaskin och mangel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	182	132	16	6
Skuldsättning, kr/kvm	806	1 301	1 364	1 426	1 479
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 450	2 339	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	174	156	159	149
Årsavgifter, kr/kvm	727	687	572	554	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	57	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	716	667	618	591	657
Nettoomsättning, tkr	1 711	1 593	1 476	1 373	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	113	331	254	-10	139
Soliditet, %	36	27	21	16	15

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

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.

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	74 753	0	0	74 753
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 267 922	0	0	2 267 922
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 191 541	0	84 550	1 276 091
S:a bundet eget kapital, kr	**3 534 216**	**0**	**84 550**	**3 618 766**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 506 017	331 442	-84 550	-2 259 125
Årets resultat, kr	331 442	-331 442	112 845	112 845
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 174 575**	**0**	**28 295**	**-2 146 280**
S:a eget kapital, kr	**1 359 641**	**0**	**112 845**	**1 472 486**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 450 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	-2 174 575
Årets resultat, kr	112 845
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	64 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 146 280**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 146 280**

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	1 710 540	1 592 782
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 710 540**	**1 592 782**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 264 401	-1 002 737
Underhåll enligt plan	Not 4	-64 450	-40 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 934	-162 561
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 265	-31 925
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 113	-63 113
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 601 164**	**-1 300 962**
RÖRELSERESULTAT		**109 376**	**291 820**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 184	66 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 534	-27 070
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**3 470**	**39 622**
ÅRETS RESULTAT		**112 845**	**331 442**

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 794 334	1 857 448
Summa materiella anläggningstillgångar		1 794 334	1 857 448
Summa anläggningstillgångar		**1 794 334**	**1 857 448**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		3	1 061
Avräkningskonto HSB		457 889	397 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	527 703	517 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	160 235	155 021
Summa kortfristiga fordringar		1 145 831	1 070 877
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 155 506	595 186
Summa kassa och bank		1 155 506	595 186
Summa omsättningstillgångar		**2 301 336**	**3 166 063**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 095 670**	**5 023 511**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 753	74 753
Upplåtelseavgifter		2 267 922	2 267 922
Fond för yttre underhåll		1 276 091	1 191 541
Summa bundet eget kapital		3 618 766	3 534 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 259 125	-2 506 017
Årets resultat		112 845	331 442
Summa ansamlad förlust		-2 146 280	-2 174 575
Summa eget kapital		**1 472 486**	**1 359 641**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 925 000	3 106 250
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 576	115 776
Leverantörsskulder		69 413	106 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 769	15 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	511 426	320 112
Summa kortfristiga skulder		2 623 184	3 663 870
Summa skulder		**2 623 184**	**3 663 870**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 095 670**	**5 023 511**

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	109 376	291 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	63 113	63 113
	172 489	354 933
Erhållen ränta	70 636	66 649
Erlagd ränta	-67 548	-27 293
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	175 397	394 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 013	-111 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	144 578	23 019
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**301 962**	**305 536**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 181 250	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 181 250**	**-150 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-879 288**	**155 536**
Likvida medel vid årets början	2 492 683	2 337 147
Likvida medel vid årets slut	1 613 395	2 492 683
	-879 288	**155 536**

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

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

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 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.

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	878 656	825 016
	Årsavgift el	32 045	0
	Årsavgift vatten	23 727	0
	Årsavgift TV/bredband	31 500	0
	Hyresintäkt lokaler	731 885	661 182
	Hyresintäkt övrigt	3 600	3 600
	Konsumtionsavgift vatten	0	23 198
	Konsumtionsavgift el	0	32 585
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	31 500
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 834
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 587	11 868
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 540	-1
		1 710 540	**1 592 782**

I Årsavgift ingår värme.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-151 943	-111 396
	El	-88 148	-92 547
	Uppvärmning	-253 223	-239 582
	Vatten	-115 414	-82 818
	Renhållning	-51 567	-34 321
	TV, bredband, iptelefoni	-53 892	-53 125
	Obligatoriska besiktningar	-33 479	0
	Serviceavtal	-52 683	-47 931
	Förvaltningskostnader	-259 727	-174 538
	Försäkringar	-49 460	-43 435
	Fastighetsskatt	-100 080	-99 096
	Övriga driftskostnader	-54 788	-23 949
		-1 264 401	**-1 002 737**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	0	0
	Underhåll lokaler	0	0
	Underhåll stammar	0	0
	Underhåll tvättstuga	-51 340	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	0
	Underhåll installationer	-13 110	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-40 625
		-64 450	**-40 625**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-25 162	-16 872
	Övriga förvaltningskostnader	-121 088	-108 701
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 010	-11 991
	Föreningsverksamhet	0	-2 814
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 818	-2 223
	Konsulter	-2 488	-4 760
	Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	Stämma och styrelse	-1 168	0
		-170 934	**-162 561**

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-29 130	-31 541
	Revisionsarvode	0	8 000
	Sociala avgifter	-9 135	-8 384
		-38 265	**-31 925**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-63 113	-63 113
		-63 113	**-63 113**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Swedbank bankavgifter	-180	-180
		-180	**-180**

	2024-12-31	2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 272 215	3 272 215
Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 362 215**	**3 362 215**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 504 767	-1 441 654
Årets avskrivningar byggnader	-63 113	-63 113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 567 881**	**-1 504 767**
Utgående redovisat värde	**1 794 334**	**1 857 448**
Redovisade värden byggnader	1 704 334	1 767 448
Redovisade värden mark	90 000	90 000

Fastighetsbeteckning: SKATTEN 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1941	10 800 000	4 980 000	15 780 000	15 780 000
Lokaler		3 896 000	2 200 000	6 096 000	6 096 000
		14 696 000	**7 180 000**	**21 876 000**	**21 876 000**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 743 750	3 743 750
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**3 743 750**	**3 743 750**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	414 306	402 917
Övrig skattefordran	113 397	114 381
	527 703	**517 298**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	54 527	49 460
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 784	8 458
Förutbetald HSB	71 185	68 559
Upplupna ränteintäkter	0	3 452
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 660	25 092
	151 156	**155 021**

	2024-12-31	2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB		2024-06-14	0	1 500 000
			0	**1 500 000**

Not 13 BANK

SBAB	1 155 506	595 186
	1 155 506	**595 186**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,88%	2025-03-28	1 925 000	150 000
				1 925 000	**150 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 925 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 925 000**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 175 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	115 776	142 714
Uttag	-6 200	-26 938
	109 576	**115 776**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7 178	14 527
Övriga kortfristiga skulder	591	571
	7 769	**15 098**

	2024-12-31	2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	52 800	56 760
Upplupna kostnader HSB	109 974	8 083
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 113	50 887
Upplupna räntekostnader	623	4 637
Upplupen revision	30 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	179	208
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 738	179 537
	511 426	**320 112**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Bodin

Andreas Berggren

Helena Nilsson

John Landström

Kristina Pellkvist

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557540850476 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, OR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Sundsvall, org.nr. 789200-2853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Sundsvall 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. 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.

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 Centrum i Sundsvall 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS BODIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:03:12

HELENA NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:45:49

ANDREAS BERGGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:07:17

JOHN LANDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:04:23

KRISTINA PELLKVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:07:45

OSCAR ROSDAHL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:05:40

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:03:59

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.