







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen skattedeklarerar idag som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Det finns dock en risk för en omklassificering utifrån senaste fastighetstaxering. Styrelsen arbetar med frågan. 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 2024-06-25.

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
10	lokaler (hyresrätt)	1 046
2	HSB lokal	179
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 150
Totalt 34 objekt		**2 375**

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: Kristina Pellkvist och Andreas Berggren.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Borevision som vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-05-08.
Underhållsplanen uppdaterades 2025-08-30.

Styrelsen arbetar med att säkerhetsställa skatttestatus som äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. För närvarande ligger föreningen i risk att klassas som oäkta bostadsrättsförening.

I budget för 2025 ingår 163 000 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 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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Pellkvist och Andreas Berggren.

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, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-08-30

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	101	182	132	16
Skuldsättning, kr/kvm	683	806	1 301	1 364	1 426
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 337	1 450	2 339	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	176	191	174	156	159
Årsavgifter, kr/kvm	761	727	687	572	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	56	57	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	717	716	667	618	591
Nettoomsättning, tkr	1 862	1 711	1 593	1 476	1 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	113	331	254	-10
Soliditet, %	44	36	27	21	16

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	1 276 091	0	137 669	1 413 760
S:a bundet eget kapital, kr	**3 618 766**	**0**	**137 669**	**3 756 435**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 259 125	112 845	-137 669	-2 283 948
Årets resultat, kr	112 845	-112 845	418 358	418 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 146 280**	**0**	**280 689**	**-1 865 590**
S:a eget kapital, kr	**1 472 486**	**0**	**418 358**	**1 890 845**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 331 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	-2 146 280
Årets resultat, kr	418 358
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 865 591**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 865 591**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 861 896	1 706 990
Övriga rörelseintäkter		0	3 550
Summa Rörelseintäkter		**1 861 896**	**1 710 540**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 234 734	-1 435 317
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 851	-64 468
Personalkostnader	Not 5	-51 715	-38 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-63 113	-63 113
Summa Rörelsekostnader		**-1 400 414**	**-1 601 164**
Rörelseresultat		**461 483**	**109 376**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 333	67 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 458	-63 714
Summa Finansiella poster		**-43 124**	**3 470**
Resultat efter finansiella poster		**418 358**	**112 845**
Resultat före skatt		**418 358**	**112 845**
Årets resultat		**418 358**	**112 845**

Dokument-ID 092221155557574183039 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, CA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 731 221	1 794 334
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	48 626	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**1 779 847**	**1 794 334**
Summa Anläggningstillgångar		**1 779 847**	**1 794 334**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 476	3
Aktuell skattefordran		30 275	113 397
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 009 213	872 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	186 794	160 235
Summa Kortfristiga fordringar		**1 359 759**	**1 145 831**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 155 506	1 155 506
Summa Kassa och bank		**1 155 506**	**1 155 506**
Summa Omsättningstillgångar		**2 515 264**	**2 301 336**
Summa Tillgångar		**4 295 111**	**4 095 670**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 342 675	2 342 675
Fond för yttre underhåll		1 413 760	1 276 091
Summa Bundet eget kapital		**3 756 435**	**3 618 766**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 283 948	-2 259 125
Årets resultat		418 358	112 845
Summa Ansamlad förlust		**-1 865 590**	**-2 146 280**
Summa Eget kapital		**1 890 845**	**1 472 486**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 775 000	1 925 000
Leverantörsskulder		73 641	69 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	161 797	117 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	393 829	511 426
Summa Kortfristiga skulder		**2 404 266**	**2 623 184**
Summa Skulder		**2 404 266**	**2 623 184**
Summa Eget kapital och skulder		**4 295 111**	**4 095 670**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	461 483	109 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	63 113	63 113
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**63 113**	**63 113**
Erhållen ränta	6 543	70 636
Erlagd ränta	-68 611	-67 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**462 528**	**175 397**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-170 754	-18 013
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 764	144 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-239 518**	**126 565**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**223 010**	**301 962**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 626	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 626**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-1 181 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-150 000**	**-1 181 250**
Årets kassaflöde	**24 384**	**-879 288**
Likvida medel vid årets början	**1 613 395**	**2 492 683**
Likvida medel vid årets slut	**1 637 779**	**1 613 395**

Dokument-ID 09222115557574183039 Signerat AB1, HN, AB2, JL, KP, CA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	922 532	878 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	56 995	55 772
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	31 500	31 500
	Hyror lokaler	949 746	969 891
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	7 587	5 577
	Summa Bruttoomsättning	**1 971 960**	**1 944 996**
	Hyresbortfall	-110 064	-238 006
	Summa	**-110 064**	**-238 006**
	Summa Nettoomsättning	**1 861 896**	**1 706 990**

I årsavgiften ingår värme.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-315 347	-350 934
	Snö och halk-bekämpning	-18 182	-116 043
	Reparationer	-129 551	-139 341
	Planerat underhåll	-25 331	-64 450
	Försäkringsskador	-13 718	-12 602
	El	-82 574	-88 148
	Uppvärmning	-261 585	-253 223
	Vatten	-114 185	-115 414
	Sophämtning	-55 964	-51 567
	Fastighetsförsäkring	-54 527	-49 460
	Kabel-TV och bredband	-55 155	-53 892
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 156	-100 080
	Övriga driftkostnader	3 541	-40 165
	Summa Driftskostnader	**-1 234 734**	**-1 435 317**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-9 966	-5 933
	Extern revision	-3 280	-25 162
	Konsultkostnader	0	-2 488
	Medlemsavgifter	-15 200	-15 200
	Föreningsverksamhet	-10 418	-3 063
	Övriga förvaltningskostnader	-11 987	-12 623
	Summa Övriga externa kostnader	**-50 851**	**-64 468**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-34 638	-29 130
	Övriga arvoden	-5 730	0
	Sociala avgifter	-11 347	-9 135
	Summa Personalkostnader	**-51 715**	**-38 265**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-63 113	-63 113
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-63 113**	**-63 113**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 272 215	3 272 215
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**3 362 215**	**3 362 215**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 567 881	-1 504 767
	Årets avskrivningar	-63 113	-63 113
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 630 994**	**-1 567 881**
	Utgående redovisat värde	**1 731 221**	**1 794 334**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	10 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 658 000	3 896 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 980 000	4 980 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 420 000	2 200 000
Summa	**23 058 000**	**21 876 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	3 743 750	3 743 750
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 743 750**	**3 743 750**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Vent lokal	48 626	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**48 626**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	482 273	457 889
	Övriga fordringar	526 940	414 306
	Summa Övriga fordringar	**1 009 213**	**872 195**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	18 790	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 004	160 235
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**186 794**	**160 235**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	1 155 506	1 155 506
	Summa Kassa och bank	**1 155 506**	**1 155 506**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,88%		1 775 000	150 000
			1 775 000	**150 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 775 000
Kortfristig del	1 775 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	54 167	7 178
	Inre fond	101 064	109 576
	Övriga kortfristiga skulder	6 566	591
	Summa Övriga skulder	**161 797**	**117 345**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 395	275 738
	Upplupna räntekostnader	470	623
	Övriga upplupna kostnader	117 964	235 065
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**393 829**	**511 426**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-24

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Centrum i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen, under avsnittet Allmänt om verksamheten, där styrelsen redogör för föreningens aktuella skattestatus som privatbostadsföretag.

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 Bostadsrättsförening Centrum i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Centrum i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Bodin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:13:27

Helena Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:32:58

Andreas Berggren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:08:49

John Landström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:28:03

Kristina Pellkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:47:42

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 00:02:42

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Centrum i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 00:02:21

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.