



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Selen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Selen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2986 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Seldonet 1		1965

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
26	förråd / lokaler	427
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 244
110	p-platser i garage varav 6 st är MC-platser	1 560
11	bilplatser med motorvärmare	0
Totalt 289 objekt		13 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 23 st 2 rok, 72 st 3 rok, 26 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Wiklander	Ordförande
Elisabeth Westman	Ledamot
Dan Nylund	Ledamot
Ronny Nordin	Ledamot
Henrik Bufvers	Ledamot
Jacob Gunnarsson	Ledamot
Camilla Olofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Wiklander, Dan Nylund och Elisabeth Westman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Nylund, Ronny Nordin, Roger Wiklander och Camilla Olofsson.

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

Valberedning har varit: Anette Sjöstedt och Carita Johnström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +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 2023-12-04, underhållsplanen uppdaterades 2024-09-17. En fastighetsbesiktning och uppdatering av underhållsplanen kommer att ske under våren 2025.

Garantiåtgärder i garage- och garagetaksprojekt där huvudentrapeprenör DAB är inkopplad.

Garantiåtgärd för fasadrenovering & målning utförd av Wallins murteknik och bygg.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2017 - 2018	Renovering av samtliga tvättstugor, byte till mer energisnåla maskiner.
2018 - 2020	Rep. och uppsnygning av betonggrunder och betongmurar. Målning av tak i trapphus efter armaturbyten. Utemiljön har snyggats till. Plattsättning runt husets grunder. Målning av panncentralen, grovsoprummet och träräcken har genomförts. Relining av våra avloppsstammar i källargolven har påbörjats, beräknad kostnad 6,3 miljoner, eget kapital används.
2021	Reliningen färdigställs. Hissar i Rg 31 byts ut. Beräknad kostnad 2,75 miljoner, betalas med eget kapital.
2022	Installation av laddplatser till elbilar. Ett omfattande projekt med våra garagetak har påbörjats.
2023	Garagerenovering av takets tätskikt, takets insida och uppdatering av el pågår.
2024	OVK, obligatorisk ventilationskontroll är genomförd med anmärkningar som under året har åtgärdats. Asfaltering av infart- och parkeringsytor mot Riddargatan. Renovering av kök i Selensalen samt inköp av nya vitvaror. Garagerenovering färdigställs och avslutas, total kostnad för projektet 8,2 miljoner som betalats med eget medel.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av entrédörrar.
2025	Asfaltering av resterande ytor i området och återställning av utemiljö.
2025	Eventuellt byte av termostatventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	285	381	377	357	349
Skuldsättning, kr/kvm	3 271	3 885	3 933	4 034	4 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 849	3 951	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	244	246	229	228	225
Årsavgifter, kr/kvm	952	835	825	813	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	932	905	896	877
Nettoomsättning, tkr	11 201	10 667	10 513	10 371	10 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 319	2 191	2 065	1 862	2 232
Soliditet, %	38	36	33	32	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 231 290	0	0	1 231 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 061 834	0	181 118	9 242 952
S:a bundet eget kapital, kr	10 293 124	0	181 118	10 474 242
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 301 267	2 191 414	-181 118	16 311 562
Årets resultat, kr	2 191 414	-2 191 414	1 319 055	1 319 055
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 492 681	0	1 137 937	17 630 617
S:a eget kapital, kr	26 785 805	0	1 319 055	28 104 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 882 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	16 492 680
Årets resultat, kr	1 319 055
Reservation till underhållsfond, kr	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 882
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 630 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 630 617

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	11 201 459	10 690 200
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 201 459	10 690 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 628 722	-4 697 770
Underhåll enligt plan	Not 4	-270 882	-40 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-621 781	-578 805
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 141	-140 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 183 146	-2 140 106
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 854 671	-7 597 752
RÖRELSERESULTAT		2 346 788	3 092 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		149 027	144 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 176 399	-1 045 535
Övriga finansiella poster	Not 8	-360	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 027 732	-901 033
ÅRETS RESULTAT		1 319 055	2 191 414

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	67 782 812	59 358 630
Inventarier och installationer	Not 10	618 189	688 839
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	6 826 434
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>68 401 001</u>	<u>66 873 903</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 401 001</u>	<u>66 873 903</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 888	20 929
Kundfordringar		15 484	0
Avräkningskonto HSB		629 798	1 483 999
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	93 713	43 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>506 400</u>	<u>466 723</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 249 283</u>	<u>2 014 934</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	<u>2 500 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 500 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>1 344 157</u>	<u>4 509 493</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 344 157</u>	<u>4 509 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 093 440</u>	<u>6 524 427</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 494 441</u>	<u>73 398 329</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 231 290	1 231 290
Fond för yttre underhåll	9 242 952	9 061 834
Summa bundet eget kapital	10 474 242	10 293 124
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 311 562	14 301 267
Årets resultat	1 319 055	2 191 414
Summa fritt eget kapital	17 630 618	16 492 680
Summa eget kapital	28 104 860	26 785 804
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 21 035 049	32 068 071
Summa långfristiga skulder	21 035 049	32 068 071
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	22 240 522	12 509 448
Medlemmarnas inre fond	Not 17 217 861	239 696
Leverantörsskulder	483 755	429 750
Aktuell skatteskuld	Not 18 24 486	18 917
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 211	3 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 387 697	1 343 136
Summa kortfristiga skulder	24 354 532	14 544 454
Summa skulder	45 389 581	46 612 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 494 441	73 398 329

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 346 788	3 092 447
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 183 146	2 140 106
	<u>4 529 933</u>	<u>5 232 554</u>
Erhållen ränta	140 215	144 862
Erlagd ränta	-1 170 151	-1 045 661
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 499 638</u>	<u>4 331 394</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 739	-42 968
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 509 756	-1 324 384
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>7 929 654</u>	<u>2 964 042</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 710 243	-5 290 295
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 710 243</u>	<u>-5 290 295</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 738 948	-1 251 948
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-5 738 948</u>	<u>-1 251 948</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 519 537	-3 578 201
Likvida medel vid årets början	5 993 492	9 571 693
Likvida medel vid årets slut	4 473 955	5 993 492
	<u>-1 519 537</u>	<u>-3 578 201</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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	9 892 256	9 421 304
Årsavgifter egna	444 240	444 240
Årsavgift el	366 684	0
Hysesintäkt lokaler	61 856	59 449
Hysesintäkt garage och bilplatser	337 232	332 968
Hysesintäkt övrigt	10 050	9 850
Konsumtionsavgift el	25 193	322 117
Försäljning egenproducerad el	0	24 381
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 887	23 973
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	28 059	28 368
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 002	23 550
	11 201 459	10 690 200
I årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-557 380	-291 692
El	-923 353	-703 422
Uppvärmning	-1 610 531	-1 583 023
Vatten	-699 804	-536 557
Renhållning	-243 598	-176 218
TV, bredband, iptelefoni	-65 484	-151 052
Obligatoriska besiktningar	-152 363	0
Serviceavtal	-17 011	-8 267
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 217	-15 562
Förvaltningskostnader	-865 120	-796 002
Försäkringar	-197 409	-168 311
Fastighetsskatt	-248 380	-242 558
Övriga driftskostnader	-35 074	-25 106
	-5 628 722	-4 697 770
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-270 882	-40 914
	-270 882	-40 914
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 750	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-466 637	-460 522
Kostnader överlåtelse och panter	-22 268	-28 876
Föreningsverksamhet	-21 110	-7 530
Kontorsutrustning och -material	-16 534	-108
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	-3 000
Förbrukningsinventarier	-17 582	-8 994
Medlemsavgifter HSB	-50 900	-50 900
	-621 781	-578 805

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-107 439	-122 016
Övriga arvoden	-20 657	0
Revisionsarvode	-5 250	-4 830
Sociala avgifter	-16 795	-13 312
	<u>-150 141</u>	<u>-140 158</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 808 269	-1 808 269
Markanläggningar	-304 227	-261 188
Installationer och inventarier	-70 650	-70 650
	<u>-2 183 146</u>	<u>-2 140 106</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-360	-360
	<u>-360</u>	<u>-360</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 520 608	78 520 608
Ingående anskaffningsvärde mark	870 952	870 952
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 827 624	6 827 624
Årets investering markanläggning, asfaltering	2 375 108	0
Årets investering markanläggning, garagerenovering	8 161 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 755 861	86 219 184

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 449 031	-22 640 763
Årets avskrivningar byggnader	-1 808 269	-1 808 269
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 411 522	-2 150 335
Årets avskrivningar markanläggningar	-304 227	-261 188
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 973 049	-26 860 553

Utgående redovisat värde

67 782 812 59 358 630

Redovisade värden byggnader	52 263 308	54 071 576
Redovisade värden mark	870 952	870 952
Redovisade värden markanläggningar	14 648 552	4 416 102

Fastighetsbeteckning: Seldonet 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		92 000 000	31 000 000	123 000 000	123 000 000
Lokaler		1 242 000	450 000	1 692 000	1 692 000
		93 242 000	31 450 000	124 692 000	124 692 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 331 665	51 331 665
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	51 331 665	51 331 665

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 075 937	1 075 937
Utgående anskaffningsvärden	1 075 937	1 075 937
Ingående avskrivningar	-387 098	-316 448
Årets avskrivningar	-70 650	-70 650
Utgående avskrivningar	-457 748	-387 098
Utgående redovisat värde	618 189	688 839

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 826 434	1 536 139
Årets Investering	1 335 135	5 290 295
Omklassificering till Byggnader och mark	-8 161 569	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	6 826 434

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	22 149	11 438
Övriga kortfristiga fordringar	71 564	31 845
	93 713	43 283

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	218 805	197 409
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 454	16 371
Förutbetalad administration	262 330	252 943
Upplupna ränteintäkter	8 811	0
	506 400	466 723

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3%	2025-02-21	2 500 000	0
			2 500 000	0

Not 15 BANK

SBAB	1 344 157	4 509 493
	1 344 157	4 509 493

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,22%	2025-03-28	1 900 000	200 000
Swedbank		3,49%	2025-01-28	4 539 000	102 000
Swedbank		3,26%	2025-03-28	4 768 500	102 000
Swedbank		1,20%	2025-06-18	4 666 500	102 000
Swedbank		3,94%	2029-06-20	4 734 197	99 148
Swedbank		1,21%	2025-08-25	3 892 500	90 000
Swedbank		2,35%	2026-11-25	16 800 000	400 000
Swedbank		1,20%	2025-04-25	1 974 874	156 800
				43 275 571	1 251 948

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 035 049**

Nästa års amortering av långfristig skuld 499 148
 Lån som ska konverteras inom ett år 21 741 374
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 240 522**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 007 792
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 015 831
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	239 696	251 325
Uttag	-21 835	-11 628
	217 861	239 696

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

24 486

18 917

24 486**18 917****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

0

2 559

Arbetsgivaravgifter

0

871

Övriga kortfristiga skulder

211

77

211**3 507****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snöröjning

24 503

8 081

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

317 841

366 352

Upplupna räntekostnader

98 327

92 079

Upplupen revision

20 000

19 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

902 523

857 624

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24 503

0

1 387 697**1 343 136****Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dan Nylund.....
Elisabeth Westman.....
Henrik Bufvers.....
Jacob Gunnarsson.....
Roger Wiklander.....
Ronny Nordin

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

.....
Göran Åsberg.....
Caroline Andersen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Selen i Sundvall, org.nr. 789200-2986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Selen i Sundvall för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Selen i Sundvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Åsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROGER VIKLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:55:17



HENRIK BUFVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:23:11



JACOB GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 09:50:30



DAN INGMAR NYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:47:10



RONNY NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:57:52



EVA ELISABETH WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:24:28



GÖRAN ÅSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 16:12:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:04:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN ÅSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 16:15:48



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:03:58



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.