



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Centrum i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Centrum i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bolagsbacken 18	1957-01-01	1957

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
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	169
12	garageplatser	180
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 973
Totalt 65 objekt		3 322

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 20 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Engström	Ordförande
Britt-Inger Karlsson	Ledamot
Gunilla Molander	Ledamot
Roger Jakobsson	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Engström och Roger Jacobsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Tommy Engström och Roger Jacobsson.

Revisorer har varit: Urban Rudolfsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision

Valberedning har varit: Styrelsen vid behov, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +9,7% 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

Sven Erik Söderin avgick som vicevärd, ledamot och sekreterare från och med 2024-11-01.

Margareta Jansson ersätter Sven Erik Söderin tillfälligt som sekreterare från och med 2024-11-01.

Nytt avtal med HSB som förvaltare, kontaktperson är Veronika Ström-Uotela.

Avgiftsförändring från och med 2025-01-01 med 9,75 %.

Oförändrade avgifter på garageplatserna.

Målning och putsning genomförd av Pettersons Måleri avseende fasaden inklusive entreer.

Målning och putsning genomförd av Petterssons Måleri avseende väggfasad mot innergården.

Målning soprum, invändigt och utvändigt genomfört av Petterssons Måleri.

Byte stuprör, nedre del.

Borttagna buskar och växtlighet intill fastigheten.

Föreningen antog HSBs Normalstadgar 2023 vid två extra föreningsstämmor som hölls 2024-10-22 och 2024-10-31.

Brf Centrum och Brf Ringen har en gemensam driftgäld där Fjärrvärme, Vatten samt generell drift faktureras mellan Centrum till Ringen.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Målning av blå trädetaljer, väggen som vetter mot Järnvägsgränd. Målning av blågrå betongsockel. Inköp av större tvättmaskin. Inköp av två tvättmaskiner som ersätter två äldre maskiner.
2021	Installation av ventilationsfläkt i soprummet. Åtgärdat dörrar i soprum
2022	Målning av trapphus och entréer. OVK-besiktning självdrag. Ny torktumlare i tvätttrummet.
2023	Installerat kodlås vid samtliga entréportar. Ny tvättmaskin och nytt torkaggregat installerat i tvätttrummet. Nya dörrar till soprummet.
2024	Målning och putsning fasad inklusive entréer. Målning och putsning fasad mot innergård. Målning invändigt och utvändigt soprummet. Byte stuprör, nedre del. Borttaget buskage och växtlighet intill fastigheten.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoyta. Takdetaljer samtliga, byte stor omfattning ca 25 % Hängrännor, byte galv/lack Gesimsrännor, 2 ggr strykning Taksprång < 0.35 m, 2 ggr strykning Vindskivor, 2 ggr strykning OVK-besiktning, FT/FTX-system, lokaler
2026	Cirkulationspump, vatten, byte 0.40 kW / DN40 Reglerventiler, värme, byte DN 65 med fläns Styr o regler inkl ställdon o, givare, för värme o tappvatten
2027	ASFALT KÖRBAR, omläggning inkl justering Träffönster 2-glas 1-luft < 1m2, strykning utsida Träffönster 2-glas 1-luft > 1m2, strykning utsida Dörrar trä, 2 ggr strykning utsida Mangel, byte golvplacerad kallmangel
2028	OVK-besiktning, FT/FTX-system, lokaler Sockel puts, 1 ggr strykning Expansionskärl, slutet, byte < 750 liter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	57	40	75	124	59
Skuldsättning, kr/kvm	223	235	263	277	291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	250	263	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	575	510	501	489	478
Årsavgifter, kr/kvm	766	744	656	635	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	952	891	900	935	871
Nettoomsättning, tkr	3 162	2 959	2 828	2 936	2 735
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	-85	-98	342	-244
Soliditet, %	41	47	46	50	45

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader främst gällande fjärrvärmekostnaden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 180 600 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 57 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 9,75% avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer på eventuellt nyupptagna lån gällande den kommande takrenoveringen under år 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	215 305	0	0	215 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 740 540	0	-55 304	1 689 235
S:a bundet eget kapital, kr	1 955 845	0	-55 304	1 904 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	54 074	-84 976	55 304	24 402
Årets resultat, kr	-84 976	84 976	-43 507	-43 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-30 902	0	11 797	-19 105
S:a eget kapital, kr	1 924 943	0	-43 507	1 885 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 304 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	-30 902
Årets resultat, kr	-43 507
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 304
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 105
------------------------------------	----------------

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	3 162 056	2 959 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 162 056	2 959 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 633 997	-2 519 479
Underhåll enligt plan	Not 4	-186 304	-171 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 844	-200 396
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-135 584	-122 853
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-46 943	-46 435
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 225 672	-3 060 665
RÖRELSERESULTAT		-63 616	-101 280
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 537	41 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 428	-24 732
SUMMA FINANSIELLA POSTER		20 109	16 304
ÅRETS RESULTAT		-43 507	-84 976



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 497 609	1 422 552
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 313	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 498 922	1 422 552
Summa anläggningstillgångar		1 498 922	1 422 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		62 686	47
Avräkningskonto HSB		815 757	684 103
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	85 670	65 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	513 712	418 453
Summa kortfristiga fordringar		1 477 825	1 168 364
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 588 074	1 539 154
Summa kassa och bank		1 588 074	1 539 154
Summa omsättningstillgångar		3 065 900	2 707 518
SUMMA TILLGÅNGAR		4 564 822	4 130 069



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	215 305	215 305
Fond för yttre underhåll	1 689 235	1 744 540
Summa bundet eget kapital	1 904 540	1 959 845

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	24 402	54 074
Årets resultat	-43 507	-84 976
Summa ansamlad förlust	-19 105	-30 902

Summa eget kapital

1 885 435

1 928 943

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	543 133
Summa långfristiga skulder		0	543 133

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		742 133	238 052
Medlemmarnas inre fond	Not 14	929 474	912 775
Leverantörsskulder		540 557	85 119
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 266	1 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 119	14 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	462 837	406 415
Summa kortfristiga skulder		2 679 386	1 657 994

Summa skulder

2 679 386

2 201 127

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 564 822

4 130 069

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-63 616	-101 280
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	46 943	46 435
	-16 673	-54 846
Erhållen ränta	51 537	41 036
Erlagd ränta	-28 800	-24 757
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 064	-38 567
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 807	-153 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	514 683	-130 389
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	342 940	-322 743
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Pågående investering takrenovering	-1 313	
Målning trapphus	-122 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-123 313	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-39 052	-44 052
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-39 052	-44 052
ÅRETS KASSAFLÖDE	180 576	-366 795
Likvida medel vid årets början	2 223 257	2 590 051
Likvida medel vid årets slut	2 403 832	2 223 256
	180 576	-366 795

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 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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 109 180	2 037 816
Årsavgifter lokaler	86 076	83 172
Årsavgiftsbortfall bostäder	-136	0
Årsavgift el	81 761	89 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 920	46 920
Avsatt till inre fond	-93 300	-93 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 299	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	927 256	792 439
	3 162 056	2 959 385

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-138 057	-158 612
El	-152 347	-158 630
Uppvärmning	-1 464 838	-1 256 432
Vatten	-291 785	-280 312
Renhållning	-55 300	-58 251
TV, bredband, iptelefoni	-126 360	-125 798
Obligatoriska besiktningar	0	-23 375
Serviceavtal	-2 735	-6 645
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 896	0
Förvaltningskostnader	-286 501	-341 372
Försäkringar	-60 050	-52 351
Fastighetsskatt	-38 977	-34 335
Övriga driftskostnader	-10 151	-23 365
	-2 633 997	-2 519 479

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-35 000
Montage iskrattor, cirkulationspump & diverse reparationer	-186 304	-136 504
	-186 304	-171 504

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 375	-18 175
Övriga förvaltningskostnader	-153 659	-140 645
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-2 626
Kontorsutrustning och -material	-5 394	-4 207
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-900	-900
Konsulter	-15 688	0
Förbrukningsinventarier	-486	-9 943
Medlemsavgifter HSB	-23 900	-23 900
	-222 844	-200 396

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 250	-52 000
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-13 334	-8 853
	-135 584	-122 853

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-46 943	-46 435
	-46 943	-46 435

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 398 658

4 398 658

Målning trapphus

122 000

0

Ingående anskaffningsvärde mark

41 000

41 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 561 658

4 439 658

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 017 106

-2 970 671

Årets avskrivningar byggnader

-46 943

-46 435

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 064 049

-3 017 106

Utgående redovisat värde

1 497 609

1 422 552

Redovisade värden byggnader

1 456 609

1 381 552

Redovisade värden mark

41 000

41 000

Fastighetsbeteckning: Bolagsbacken 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1957	8 000 000	2 415 000	10 415 000	10 415 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler	1957	167 000	142 000	309 000	309 000
		8 167 000	2 557 000	10 724 000	10 724 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

2 633 500

2 633 500

varav i eget förvar

629 500

629 500

Summa ställda säkerheter

2 004 000

2 004 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering Takrenovering

1 313

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

1 313

0

Uppstart inför Takrenovering som kommer att färdigställas under 2025

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	83 342	65 761
Övrig skattefordran	2 328	0
	85 670	65 761

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	66 746	60 050
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	23 005	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 455	10 455
Förutbetalad administration	37 922	34 031
Förutbetalad fastighetsskötsel	14 281	0
Upplupen intäkt Driftgäld Tertial 3	342 371	307 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 689
	494 781	418 453

Not 12 BANK

SBAB Bankkonto	1 588 074	1 539 154
	1 588 074	1 539 154

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,27%	2025-03-01	543 133	24 052
Swedbank		4,11%	2025-03-28	194 000	20 000
				737 133	44 052

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **737 133**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **737 133**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,09%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **176 208**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **516 873**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	912 775	840 609
Avsättning	93 300	93 300
Uttag	-76 601	-21 134
	929 474	912 775

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

1 266

1 266

1 266**1 266****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

707

12 327

Personalens källskatt

1 522

1 522

Arbetsgivaravgifter

518

518

Övriga kortfristiga skulder

372

0

3 119**14 367****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

255 408

215 731

Upplupna räntekostnader

3 760

1 132

Upplupen revision

12 000

12 000

Upplupen fastighetsförvaltning

0

17 250

Förutbetalda årsavgifter och hyror

191 669

182 569

462 837**428 702****0 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Fastigo

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Britt-Inger Karlsson

Gunilla Molander

Margareta Jansson

Roger Jakobsson

Tommy Engström

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

Revisor vald av föreningsstämman
Urban RudolfssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Centrum i Sollefteå, org.nr. 788800-0598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Centrum i Sollefteå för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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 Centrum i Sollefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Rudolfsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:49:16



BRITT-INGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:51:25



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:52:32



GUNILLA MOLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:13:05



ROGER JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:56:10



URBAN RUDOLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:01:07



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:36:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

URBAN RUDOLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:03:53



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:35:57



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 föreningsstämmans 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.