



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Centrum i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Centrum med säte i Tibro org.nr. 766600-0646 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 4	1949-08-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	683
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	301
4	garageplatser	48
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 358
Totalt 34 objekt		2 390

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 2 st 2 rok, 2 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Schütz	Ordförande
Rolf Nilsson	Ledamot
Ann-Marie Andersson	Ledamot
Clas-Göran Björklund	Ledamot
Kenneth Danåker	Ledamot
Susanne Johansson	Ledamot
Åsa Westerström	Ledamot
Lena Flink	Ledamot, utsedd av HSB NG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Ulla Schütz, Rolf Nilsson, Claes-Göran Björklund och Åsa Westerström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Schütz, Kenneth Danåker, Susanne Johansson och Robert Johansson (HSB NG).

Revisorer har varit: Catharina Johansson med Maina Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Ingen valberedning valdes vid föregående stämma, styrelsen fick därför det uppdraget.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

* Den största delen har åtgått till byte av ägare till företag som hyrt våra lokaler. Lokalen som Familjens Glädje AB ägde har återgått i brf Centrums ägo under år 2024. För att inte lokalen ska stå tom har styrelsen beslutat att hyra ut lokalen. Fr.o.m 2025-01-01 är lokalen uthyrd i andrahand. Hyresgästen står för åtgärda att lokalen. Avtal som bilaga bifogas till hyresavtalet.

* OVK (obligatorisk ventilation kontroll.) Ventilation som är obefintlig i lokalen (fd. Familjens Glädje) som måste åtgärdas. Kommer att göras innan hyresgästen flyttar in. OVK-besiktning för lokalerna ska ske 2025, Lägenheterna + lokaler 2028.

* Monterat belysning på skärmtak vid St Torget 5 Jonsons EI har utfört arbetet.

* Tog 2:a beslutet att anta 2023 års normalstadgar togs på årsstämman den 2024-04-15

* Vad som gäller underhåll för övrigt har brf endast sett till att löpande underhåll har skett.

Under en period på de fem åren mellan 2024 - 2029 bör styrelsen planera för följande åtgärder.

- * Underhåll av golv i källargångar.
- * Tamburdörrar 18 st och låssystem Låssystemen går inte att utöka.
- * Entredörrar till 2 lokaler på Fredsgatan
- * Shuntgrupp/ Cirkulationspump Detta enl. Underhållsplan.

För övrigt följer vi underhållsplanen som vi håller uppdaterad varje år inför budgetarbetet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 Avsagts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26, varav 25 innehar bostadsätt, under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24, varav 23 innhar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB NG.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	159	197	229	212
Skuldsättning, kr/kvm	791	899	1 001	1 104	1 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 139	1 269	1 414	1 558	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	153	145	116	118	107
Årsavgifter, kr/kvm	778	762	726	726	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	80	81	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	635	677	638	626	611
Nettoomsättning, tkr	1 513	1 577	1 495	1 467	1 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	138	-814	-6	283
Soliditet, %	53	49	46	51	50

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.

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	92 545	0	0	92 545
Upplåtelseavgifter, kr	10 000	0	0	10 000
Underhållsfond, kr	880 870	0	248 000	1 128 870
S:a bundet eget kapital, kr	983 415	0	248 000	1 231 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 516 770	138 204	-248 000	1 406 974
Årets resultat, kr	138 204	-138 204	184 999	184 999
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 654 974	0	-63 001	1 591 973
S:a eget kapital, kr	2 638 389	0	184 999	2 823 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 654 974
Årets resultat, kr	184 999
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 591 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 591 973

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	184 999 kr
Avsättning till underhållsfond	-248 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-248 000 kr
Resultat efter fondförändring	- 63 001 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 512 709	1 576 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 053	8 986
Summa Rörelseintäkter		1 518 762	1 585 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-896 551	-801 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 974	-225 848
Personalkostnader	Not 6	-140 189	-175 730
Avskrivning byggnader		-185 218	-185 218
Summa Rörelsekostnader		-1 268 931	-1 388 641
Rörelseresultat		249 831	197 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 885	1 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 717	-60 330
Summa Finansiella poster		-64 832	-59 089
Resultat efter finansiella poster		184 999	138 204
Resultat före skatt		184 999	138 204
Årets resultat		184 999	138 204



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	4 157 228	4 342 445
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 157 228	4 342 445

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	502	501
Summa Finansiella anläggningstillgångar		502	501

Summa Anläggningstillgångar		4 157 730	4 342 946
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 433	0
Aktuell skattefordran		1 003	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	721 466	943 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 337	61 358
Summa Kortfristiga fordringar		798 239	1 005 089

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	0

Summa Omsättningstillgångar		1 198 239	1 005 089
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		5 355 969	5 348 035
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 545	102 545
Fond för yttre underhåll	1 128 870	880 870
Summa Bundet eget kapital	1 231 415	983 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 406 974	1 516 770
Årets resultat	184 999	138 204
Summa Fritt eget kapital	1 591 973	1 654 974

Summa Eget kapital	2 823 388	2 638 389
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	852 722	937 594
Summa Långfristiga skulder		852 722	937 594

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 037 594	1 167 722
Leverantörsskulder		165 480	146 402
Skatteskulder		0	3 337
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	353 436	324 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	123 348	130 449
Summa Kortfristiga skulder		1 679 858	1 772 052

Summa Skulder		2 532 580	2 709 646
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 355 969	5 348 035
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	249 831	197 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	185 218	185 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	185 218	185 218
Erhållen ränta	14 885	1 240
Erlagd ränta	-74 920	-60 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 014	323 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 883	61 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 137	9 255
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	17 254	70 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 268	394 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-215 000	-240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 000	-240 000
Årets kassaflöde	177 267	154 121
Likvida medel vid årets början	921 388	767 267
Likvida medel vid årets slut	1 098 655	921 388



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

24 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	969 372	950 340
	Årsavgifter lokaler	320 844	314 544
	Hyror lokaler	392 981	374 218
	Hyror garage och parkeringsplatser	9 600	9 600
	Avgifter för avfall	15 000	21 600
	Övriga primära intäkter	1 410	1 693
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 709 207	1 671 995
	Avgiftsbortfall	-138 593	-37 142
	Hysesbortfall	0	0
	Avsatt till inre fond	-57 905	-57 905
	<i>Summa</i>	-196 498	-95 047
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 512 709	1 576 948
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	8 986
	Övriga sekundära intäkter	6 053	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 053	8 986
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 702	-102 299
	Snö och halk-bekämpning	-7 313	0
	Reparationer	-97 474	-40 294
	Planerat underhåll	0	-47 904
	El	-65 557	-74 419
	Uppvärmning	-232 483	-209 840
	Vatten	-68 561	-56 436
	Sophämtning	-67 866	-49 985
	Fastighetsförsäkring	-22 551	-20 689
	Kabel-TV och bredband	-44 676	-44 729
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 321	-48 321
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 722	-97 799
	Övriga driftkostnader	-3 325	-9 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-896 551	-801 845

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 160	-189 664
	Extern revision	-13 800	-11 500
	Medlemsavgifter	-13 924	-13 308
	Föreningsverksamhet	0	-6 326
	Övriga förvaltningskostnader	-7 090	-5 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 974	-225 848
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 822	-69 546
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Vicevärdsarvode	-51 600	-51 600
	Löner anställda	0	-19 941
	Sociala avgifter	-17 127	-28 143
	Övriga arvoden	-3 440	-2 800
	Bilersättning	-1 200	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 189	-175 730
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 370 422	12 370 422
	Ingående anskaffningsvärde mark	101 000	101 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 471 422	12 471 422
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 128 977	-7 943 760
	Årets avskrivningar	-185 218	-185 218
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 314 195	-8 128 977
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 157 228	4 342 445
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 689 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 927 000	1 927 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	465 000	465 000
	<i>Summa</i>	11 081 000	11 081 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 215 800	9 215 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 215 800	9 215 800

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2024-12-31 2023-12-31

<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>			
Andel HSB Norra Götaland		500	500
Egna bostadsrätter		2	1
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		502	501

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		698 655	921 388
Skattekonto		22 811	22 343
<i>Summa Övriga fordringar</i>		721 466	943 731

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,35%	2025-08-25	250 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,98%	2025-11-25	687 594	40 000
Swedbank Hypotek AB	4,16%	2027-01-25	952 722	100 000
			1 890 316	240 000
Långfristig del			852 722	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			937 594	
Kortfristig del			1 037 594	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			240 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			960 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,09%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Arbetsgivaravgifter		439	439
Källskatt		1 290	1 290
Inre fond		351 492	322 198
Övriga kortfristiga skulder		215	215
<i>Summa Övriga skulder</i>		353 436	324 142



Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	99 163	109 392
	Upplupna räntekostnader	10 385	5 588
	Övriga upplupna kostnader	13 800	15 469
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	123 348	130 449

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Centrum i Tibro, org.nr. 766600-0646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Centrum i Tibro 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 HSBs Bostadsrättsförening Centrum i Tibro 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.

Tibro

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Centrum i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA SCHÜTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:41:58



ROLF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:29:26



ÅSA WESTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:51:46



CLAS-GÖRAN BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:13:04



LENA FLINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:14:21



SUSANNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:46:27



KENNETH DANÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:41:51



ANN-MARIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:48:20



CATHARINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:55:09



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:46:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Centrum i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:57:46



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:45:36



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.