



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Varvet-Hägern i Luleå med säte i Luleå org.nr. 769624-8413 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hägern 12	2013-08-07	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
352	garageplatser	4 526
76	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	376
24	förråd	192
35	lägenheter (hyresrätt)	2 386
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 445
Totalt 944 objekt		37 925

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 207 st 2 rok, 197 st 3 rok, 57 st 4 rok, 7 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Micael Carlsson	Ordförande	2024-01-15
Ann-Louise Andersson	Ledamot	2024-08-16
Siv Karlsson	Ledamot	2020-06-16
Leif Perdahl	Ledamot	2024-01-15
Ina Wahlberg	Ledamot	2025-07-02
Pontus Johansson	Ledamot	2024-08-15
Robert Dahlin	Ledamot	2022-09-02

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siv Karlsson, Leif Perdahl, Ina Wahlberg och Micael Carlsson.

Revisorer har varit: Håkan Stenmark med Karl-Åke Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Albert Bos (sammankallande), Ulla Nilsson samt Simon Hellgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

I samband med att balkongpelarna skulle målas sommaren 2025 i gröna huset konstaterades att vissa pelare var tvungen att bytas ut. Renoveringen har genomförts av balkongerna mot Olearys. Under kommande år ska även balkongerna mot innergården åtgärdas i anslutning till investeringen i markbjälklaget.

Reliningen av röda husen har fortsatt och under året har Residensgatan 4 färdigställts. Under 2026 kommer arbetet att fortsätta med relining av västra varvsgatan 22.

Under året har vår gemensamma bastu renoverats.

Mot bakgrund av budgeterade investeringar under 2026 i stora energisparåtgärder, åtgärder av markbjälklaget och fortsättning av relining i de röda husen har styrelsen beslutat en höjning av årsavgiften med 3,5% från och med 2026-01-01.

De största åtgärderna enligt underhållsplanen omfattas av stambyten i röda husen. Styrelsen har valt den betydligt billigare metoden med att relina. Vi åtgärdar nu ett rött hus varje år och Residensgatan 4 och Residensgatan 6 är färdigställda.

Under året har fem lägenheter upplåtits med bostadsrätt vilket har stärkt föreningens eget kapital med tillkommande insats och upplåtelseavgift samt förbättrat föreningens likviditet. Likvider som behövs till de stora planerade investeringarna och minskar storleken på behovet av en eventuell nyupplåning. Ytterligare tre hyresrätter håller på att renoveras och kommer att ombildas till bostadsrätter och läggas ut till försäljning under 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Relining Västra Varvgatan 22 & 24
- Löpande byte av brunnar i garage
- Åtgärd markbjälklag över garaget
- Energisparåtgärder som på sikt kommer att minska våra energikostnader

Medlemsinformation

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 625 och under året har det tillkommit 57 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 633.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	261	220	297	269	300
Skuldsättning, kr/kvm	6 326	6 362	6 552	6 765	6 899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 880	7 977	8 124	8 387	8 554
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	178	170	153	153	155
Årsavgifter, kr/kvm	924	878	836	794	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	79	79	79	78
Totala intäkter, kr/kvm	903	890	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	34 240	33 225	30 845	29 713	29 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	825	-410	2 874	2 353	3 055
Soliditet, %	61	60	59	58	57

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	325 492 159	0	3 233 672	328 725 831
Upplåtelseavgifter, kr	47 852 094	0	3 566 328	51 418 422
Underhållsfond, kr	11 333 189	0	190 922	11 524 111
S:a bundet eget kapital, kr	384 677 442	0	6 990 922	391 668 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 336 066	-409 837	-190 922	-5 936 825
Årets resultat, kr	-409 837	409 837	824 691	824 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 745 903	0	633 769	-5 112 134
S:a eget kapital, kr	378 931 539	0	7 624 691	386 556 230

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 085 000 kr samt ianspråktagande skett med 894 078 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	-5 745 903
Årets resultat, kr	824 691
Reservation till underhållsfond, kr	-1 085 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	894 078
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 112 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 112 134
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 240 369	33 224 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 885	1 086 031
Summa Rörelseintäkter		34 249 254	34 310 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 850 869	-19 982 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 382 612	-773 452
Personalkostnader	Not 6	-356 491	-330 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 184 103	-8 040 487
Summa Rörelsekostnader		-28 774 074	-29 126 272
Rörelseresultat		5 475 180	5 184 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	206 606	194 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 857 094	-5 788 302
Summa Finansiella poster		-4 650 488	-5 594 112
Resultat efter finansiella poster		824 691	-409 837
Resultat före skatt		824 691	-409 837
Årets resultat		824 691	-409 837

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	595 586 976	602 808 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 297 764	1 461 121
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 133 233	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		602 017 974	604 269 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		602 018 474	604 270 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		368 819	372 753
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 088 277	17 836 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	919 491	2 480 874
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		15 376 587	20 690 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	14 999 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		14 999 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	377 439	6 027 449
<i>Summa Kassa och bank</i>		377 439	6 027 449
Summa Omsättningstillgångar		30 753 026	26 718 000
Summa Tillgångar		632 771 500	630 988 077

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	380 144 253	373 344 253
Fond för yttre underhåll	11 524 111	11 333 189
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	391 668 364	384 677 442
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 936 825	-5 336 066
Årets resultat	824 691	-409 837
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 112 134	-5 745 903
Summa Eget kapital	386 556 231	378 931 539

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17107 556 020	131 560 180
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	107 556 020	131 560 180
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	132 370 555	113 740 680
Leverantörsskulder	1 779 250	2 588 570
Skatteskulder	74 502	94 006
Övriga kortfristiga skulder	576 043	278 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 183 858 899	3 795 102
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	138 659 250	120 496 358
Summa Skulder	246 215 270	252 056 538
Summa Eget kapital och skulder	632 771 500	630 988 077

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 475 180	5 184 275
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 184 103	8 040 487
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 184 103	8 040 487
Erhållen ränta	206 606	194 190
Erlagd ränta	-4 858 216	-5 792 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 007 672	7 626 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 844 294	-5 744 568
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-465 861	2 354 536
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 378 433	-3 390 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 386 106	4 236 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 932 500	-4 289 589
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 932 500	-4 289 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	6 800 000	6 400 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 374 285	-6 101 210
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 425 715	298 790
Årets kassaflöde	8 879 320	245 336
Likvida medel vid årets början	20 558 380	20 313 043
Likvida medel vid årets slut	29 437 700	20 558 380

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 906 068	25 810 337
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 218 354	1 283 499
	Hyror bostäder	2 937 314	3 080 094
	Hyror lokaler	152 829	185 753
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 739 302	2 732 447
	Hyror informationsöverföring	68 929	0
	Hyror övrigt	46 080	18 080
	Övriga primära intäkter	367 220	198 538
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	34 436 096	33 308 748
	Hysesbortfall	-195 727	-84 232
	<i>Summa</i>	-195 727	-84 232
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 240 369	33 224 516

I årsavgifter för bostäder ingår el, värme, kall- och varmvatten samt bostadsrättstillägg på försäkringen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 885	1 086 031
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 885	1 086 031

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 991 519	-2 813 434
	Snö och halk-bekämpning	-340 781	-506 805
	Reparationer	-2 643 232	-1 396 897
	Planerat underhåll	-894 078	-844 076
	Försäkringsskador	-1 790 917	-4 370 207
	El	-2 005 659	-1 841 299
	Uppvärmning	-3 021 024	-2 940 969
	Vatten	-1 736 584	-1 767 725
	Sophämtning	-655 673	-557 004
	Fastighetsförsäkring	-528 767	-513 366
	Kabel-TV och bredband	-1 186 531	-1 183 883
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-985 252	-932 620
	Övriga driftkostnader	-70 852	-313 825
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 850 869	-19 982 110
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-188 037	-29 849
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 219	-134 192
	Administrationskostnader	-563 237	-120 791
	Extern revision	-37 400	-35 500
	Konsultkostnader	0	-27 818
	Medlemsavgifter	-155 466	-148 900
	Föreningsverksamhet	-110 896	-24 968
	Övriga förvaltningskostnader	-279 357	-251 435
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 382 612	-773 452
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-277 713	-259 613
	Revisionsarvode	-9 000	0
	Sociala avgifter	-69 778	-70 610
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-356 491	-330 223

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 936 992	-7 826 238
	Avskrivning på markanläggning	-83 755	-74 840
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-163 356	-139 409
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 184 103	-8 040 487
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	88 751	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	117 855	194 190
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	206 606	194 190
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 840 671	-5 788 036
	Övriga räntekostnader	-16 423	-267
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 857 094	-5 788 302

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	548 916 282	543 679 810
	Ingående anskaffningsvärde mark	129 135 765	129 135 765
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 973 769	3 652 832
	Årets investeringar	799 267	5 557 409
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	682 825 083	682 025 816
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-79 217 360	-71 273 662
	Årets avskrivningar	-8 020 746	-7 901 078
	Återförda avskrivningar	0	42 620
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-87 238 107	-79 132 119
	<i>Utgående redovisat värde</i>	595 586 976	602 893 697
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	407 000 000	403 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 256 000	14 533 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	199 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	597 256 000	616 533 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	350 000 000	350 000 000
	Varav i eget förvar	-90 000 000	-50 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	260 000 000	300 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 570 283	3 873 680
	Årets försäljning/utrangering	0	-1 303 397
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 570 283	2 570 283
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 109 162	-1 047 950
	Årets avskrivningar	-163 356	-139 409
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	78 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 272 519	-1 109 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 297 764	1 461 121

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	5 133 233	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 133 233	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 061 261	14 530 931
	Övriga fordringar	27 016	3 305 994
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 088 277	17 836 925
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	919 491	2 480 874
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	919 491	2 480 874
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	0
	Övriga kortfristiga placeringar	9 999 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	14 999 000	0
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	0
	Bankkonto 3	-205	767 344
	Bankkonto 4	0	4 999 000
	Bankkonto 5	377 645	261 105
	<i>Summa Kassa och bank</i>	377 439	6 027 449

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,11%	2028-07-28	28 593 750	612 500
SEB	1,04%	2027-07-28	28 593 750	612 500
SEB	2,33%	2026-10-28	28 593 125	615 000
SEB	2,90%	2027-03-28	28 271 520	800 000
SEB	2,52%	2026-09-28	23 703 930	528 000
SEB	2,52%	2026-07-28	22 908 000	528 000
SEB	1,04%	2026-06-28	26 018 750	612 500
SEB	2,54%	2026-06-28	28 593 750	612 500
SEB	1,34%	2030-06-28	24 650 000	528 000
			239 926 575	5 449 000

Långfristig del	107 556 020
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 553 000
Lån som ska konverteras inom ett år	129 817 555
Kortfristig del	132 370 555
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 449 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	21 796 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 877 886	2 550 844
Upplupna räntekostnader	73 317	74 439
Övriga upplupna kostnader	907 696	1 169 819
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 858 899	3 795 102

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-25.

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 Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-8413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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 Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Stenmark
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Micael Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:56:54



Siv Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:32:05



Ann-Louise Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:00:03



Pontus Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:03:55



Ina Wahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 11:36:40



Robert Dahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:09:05



Leif Perdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:14:18



Håkan Stenmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:27:54



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:55:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Stenmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 08:25:03



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:53:48



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.