







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Ankarkronan i Luleå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ankarkronan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölkudden 3:14	1965-01-01	1965
Mjölkudden 3:16	1965-01-01	1965
Mjölkudden 3:9	1965-01-01	1965
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
142	garageplatser	1 988
312	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 926
174	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	15
Totalt 629 objekt		**27 929**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 71 st 2 rok, 191 st 3 rok, 21 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155557577543008 Signerat IJ, IAN, HÅ, EN, AG, PJ, SBW, IEN, RO

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Johansson	Ordförande	2020-07-20
Stig B Wahlberg	Ledamot	2012-01-01
Eva Nordebo	Ledamot	2014-05-21
Irene Ann-Sofi Norén	Ledamot	2014-05-20
Patrik Juhlin	Ledamot	2023-08-16
Håkan Åkerlund	Ledamot	2023-08-16
Anna Gelfgren	Ledamot	2016-05-01
Tuula Palo	Suppleant	2023-08-07
Johan Öström	Suppleant	2023-08-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Johansson, Stig Wahlberg, Eva Nordebo, Patrik Juhlin, Tuula Palo och Johan Öström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig B Wahlberg, Eva Nordebo, Roger Norén och Ingvar Johansson.

Revisorer har varit: Inger Nilsson med Ulf Lindbäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Lindbäck (sammankallande), Tord Henriksson samt Anna Maria Sundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-01.

Under året har följande underhåll genomförts:
Markarbete parkeringsytor etapp 1-2 av 5
Byte förrådsdörrar 118 st
Relining avloppsledningar B-gård
Målningsarbete förråd
Ombyggnad fd matkällare
Installerat gårdsbelysning C och D-gård
Besiktar uppdaterar samtliga skyddsrum

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte dagvattenbrunnar, asfaltering Mjv 237-251, byte armaturer i trapphus
2020	Byte värmeväxlare, byte 9 st takfläktar
2021	Nya VVC-ledningar Mjv 237-269, byte takfläktar Mjv 237-251, Renovering tvättstuga Mjv 237 samt tvättstugegångar
2022	Nya VVC-ledningar Mjv 165-235, byte takfläktar Mjv 253-269, nya laddstolpar för el-bilar
2023	Markarbete, byte dagbrunnar Mjv 181-199, byte takfläktar Mjv 221-235, nya elmätare i lägenheter
2024	Markarbete, byte dagbrunnar Mjv 165-179, byte takfläktar Mjv 181-199, renovering två tvättstugor, markarbete under balkonger på två gårdar
2025	Markarbete parkeringsytor, byte förrådsdörrar, relining avlopp B-gård, målning förråd, ombyggnad fd matkällare, installerat gårdsbelysning C och D-gård, besiktat samtliga skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Renovering parkeringsytor, byte förrådsdörrar, relining avloppsledningar.
Installering gårdsbelysning på 4 gårdar
Renoveringar tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 443 och under året har det tillkommit 34 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 448.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	148	138	153	169
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	194	179	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	575	529	507	467	467
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	590	542	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 425	15 226	14 620	14 093	14 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 947	2 131	2 414	2 910	2 889
Soliditet, %	93	92	92	84	91

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 279 850	0	0	2 279 850
Underhållsfond, kr	6 347 212	0	38 572	6 385 785
S:a bundet eget kapital, kr	**8 627 062**	**0**	**38 572**	**8 665 635**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 921 759	2 131 082	-38 572	30 014 269
Årets resultat, kr	2 131 082	-2 131 082	2 946 506	2 946 506
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**30 052 841**	**0**	**2 907 934**	**32 960 775**
S:a eget kapital, kr	**38 679 903**	**0**	**2 946 506**	**41 626 410**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 443 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 428 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	30 052 841
Årets resultat, kr	2 946 506
Reservation till underhållsfond, kr	-443 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 428
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**32 960 775**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**32 960 775**

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	16 424 928	15 226 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 047	65 898
Summa Rörelseintäkter		**16 471 975**	**15 292 034**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 156 974	-9 989 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 018	-662 839
Personalkostnader	Not 6	-1 657 440	-1 590 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 380 527	-1 101 847
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-8 775	0
Summa Rörelsekostnader		**-13 632 735**	**-13 344 831**
Rörelseresultat		**2 839 240**	**1 947 203**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	107 266	183 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-50
Summa Finansiella poster		**107 266**	**183 879**
Resultat efter finansiella poster		**2 946 506**	**2 131 082**
Resultat före skatt		**2 946 506**	**2 131 082**
Årets resultat		**2 946 506**	**2 131 082**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 072 203	30 786 973
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	931 522	1 097 165
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	4 112 419	17 881
Summa Materiella anläggningstillgångar		**36 116 145**	**31 902 019**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**450**	**450**
Summa Anläggningstillgångar		**36 116 595**	**31 902 469**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 169	5 864
Aktuell skattefordran		70 869	105 507
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 086 407	3 362 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	611 164	622 629
Summa Kortfristiga fordringar		**4 774 610**	**4 096 865**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**6 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 774 610**	**10 096 865**
Summa Tillgångar		**44 891 204**	**41 999 334**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 279 850	2 279 850
Fond för yttre underhåll		6 385 785	6 347 212
Summa Bundet eget kapital		**8 665 635**	**8 627 062**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 014 269	27 921 759
Årets resultat		2 946 506	2 131 082
Summa Fritt eget kapital		**32 960 775**	**30 052 841**
Summa Eget kapital		**41 626 410**	**38 679 904**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		25 775	25 775
Summa Långfristiga skulder		**25 775**	**25 775**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		724 433	775 479
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	316 009	316 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 198 576	2 201 639
Summa Kortfristiga skulder		**3 239 019**	**3 293 656**
Summa Skulder		**3 264 794**	**3 319 431**
Summa Eget kapital och skulder		**44 891 204**	**41 999 334**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 839 240	1 947 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 380 527	1 101 847
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 380 527**	**1 101 847**
Erhållen ränta	134 535	185 004
Erlagd ränta	0	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 354 303**	**3 234 004**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 408	27 427
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 637	120 519
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-39 229**	**147 947**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 315 074**	**3 381 951**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 594 653	-4 972 043
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 594 653**	**-4 972 043**
Årets kassaflöde	**-1 279 578**	**-1 590 092**
Likvida medel vid årets början	**9 233 857**	**10 823 948**
Likvida medel vid årets slut	**7 954 278**	**9 233 857**

Dokument-ID 09222115557577543008 Signerat IJ, IAN, HÅ, EN, AG, PJ, SBW, IEN, RO

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:	10-40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 160 072	12 982 278
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	750 948	725 678
	Hyror lokaler	36 888	35 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 068 053	1 065 918
	Hyror förbrukningsbaserad	56 364	66 640
	Hyror övrigt	221 537	199 118
	Övriga primära intäkter	198 108	217 438
	Summa Bruttoomsättning	**16 491 970**	**15 293 058**
	Hyresbortfall	-67 042	-66 922
	Summa	**-67 042**	**-66 922**
	Summa Nettoomsättning	**16 424 928**	**15 226 136**

I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten, el, tv, bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	1 698
	Övriga sekundära intäkter	47 047	64 200
	Summa Övriga rörelseintäkter	**47 047**	**65 898**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 323 953	-998 816
	Snö och halk-bekämpning	-146 472	-202 611
	Reparationer	-353 418	-265 842
	Planerat underhåll	-404 428	-949 735
	Försäkringsskador	-24 540	-2 625
	El	-1 242 268	-1 202 685
	Uppvärmning	-3 039 781	-2 987 135
	Vatten	-1 395 898	-1 296 945
	Sophämtning	-533 005	-462 338
	Fastighetsförsäkring	-506 868	-474 258
	Kabel-TV och bredband	-585 080	-585 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-587 558	-552 920
	Övriga driftkostnader	-13 706	-8 573
	Summa Driftskostnader	**-10 156 974**	**-9 989 483**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-47 094	-30 941
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 086	-118 571
	Administrationskostnader	-84 646	-257 796
	Extern revision	-30 175	-32 840
	Medlemsavgifter	-106 743	-106 483
	Föreningsverksamhet	-104 071	-35 144
	Övriga förvaltningskostnader	-17 202	-81 064
	Summa Övriga externa kostnader	**-429 018**	**-662 839**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**2**	**2**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-210 700	-186 391
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-137 750	0
	Löner och övriga ersättningar	-795 504	-890 911
	Sociala avgifter	-281 741	-257 384
	Uttagsbeskattning	-221 745	-244 956
	Övriga personalkostnader	0	-1 020
	Summa Personalkostnader	**-1 657 440**	**-1 590 662**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-786 282	-653 511
	Avskrivning på markanläggning	-428 602	-284 698
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-165 643	-163 637
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 380 527**	**-1 101 847**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning dörrar	-8 775	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-8 775**	**0**

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	103 466	177 858
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 800	6 071
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**107 266**	**183 929**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 032 087	47 571 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 572 600	2 572 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 944 048	5 804 343
	Årets investeringar	1 508 890	6 714 705
	Årets försäljningar/utrangeringar	-48 744	-114 570
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 008 881**	**62 548 735**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-31 761 762	-30 938 122
	Årets avskrivningar	-1 214 884	-938 210
	Återförda avskrivningar	39 969	114 570
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-32 936 678**	**-31 761 762**
	Utgående redovisat värde	**31 072 203**	**30 786 973**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 241 000	1 983 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	2 453 000
Summa	**324 967 000**	**321 436 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	49 562 800	49 562 800
Varav i eget förvar	-49 562 800	-49 562 800
Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 805 343	870 218
	Årets investeringar	0	935 125
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 805 343**	**1 805 343**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-708 178	-611 372
	Årets avskrivningar	-165 643	-163 637
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	66 831
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-873 821**	**-708 178**
	Utgående redovisat värde	**931 522**	**1 097 165**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	17 881	2 762 500
	Årets investeringar	5 603 428	17 881
	Omklassificering till byggnad	-1 508 890	-2 762 500
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 112 419**	**17 881**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 954 278	3 233 857
	Övriga fordringar	132 129	129 009
	Summa Övriga fordringar	**4 086 407**	**3 362 866**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	171 336	167 739
	Upplupna ränteintäkter	5 856	33 125
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 972	421 765
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**611 164**	**622 629**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	4 000 000	6 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 000 000**	**6 000 000**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	600	0
	Momsskuld	39 220	37 625
	Källskatt	37 223	25 691
	Inre fond	231 593	248 250
	Övriga kortfristiga skulder	7 373	4 971
	Summa Övriga skulder	**316 009**	**316 537**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 343 924	1 366 308
	Övriga upplupna kostnader	854 652	835 331
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 198 576**	**2 201 639**

Not 18 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Fastigo	10 572	9 595

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06.
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 HSB Bostadsrättsförening Ankarkronan i Luleå, org.nr. 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ankarkronan 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 HSB Bostadsrättsförening Ankarkronan 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

Inger Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ingvar Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:15:27

Irene Ann-Sofi Norén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:06:12

Håkan Åkerlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:15:34

Eva Nordebo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:46:06

Anna Gelfgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:26:10

Patrik Juhlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:34:45

Stig B Wahlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:58:58

Inger Elisabeth Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:15:17

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:17:20

Revisionsberättelse 2025

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

Inger Elisabeth Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:30:41

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:16:13

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.