



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Björkskatan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Björskatan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-7229 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björskatan 1:231	2022-10-01	1977
Björskatan 1:232	2022-10-01	1977
Björskatan 1:233	2022-10-01	1977
Björskatan 1:234	2022-10-01	1977
Björskatan 1:235	2022-10-01	1977
Björskatan 1:236	2022-10-01	1976
Björskatan 1:237	2022-10-01	1976
Björskatan 1:238	2022-10-01	1976
Björskatan 1:239	2022-10-01	1977
Björskatan 1:242	2022-10-01	1977
Björskatan 1:243	2022-10-01	1977
Björskatan 1:244	2022-10-01	1977
Björskatan 1:245	2022-10-01	1977

Totalt 13 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
424	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 213
248	garageplatser	3 968
30	garageplatser med laddningsmöjlighet	480
109	förråd	312
86	carport	0
36	p-platser	0
Totalt 933 objekt		33 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 172 st 2 rok, 172 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Kylefors	Ordförande	2024-06-13	
Katarina Kylefors	Ledamot	2021-09-28	
Niklas Kihlberg	Ordförande	2021-09-28	2024-06-13
Henry Pekkari	Ledamot	2014-04-23	
Maj-Britt Lantto	Ledamot	2023-08-23	
Anders Keisu	Ledamot	2023-09-15	
Thomas Olsson Lasu	Ledamot	2020-09-04	2024-06-13
Peter Löwdin	Ledamot	2017-05-12	
Lena Carola Niemi	Ledamot	2020-09-04	2024-06-13
Mattias Aidanpää	Ledamot	2024-06-13	
Mattias Aidanpää	Suppleant	2023-09-23	2024-06-13
Lisa Boudin	Ledamot	2024-06-13	
Linus Lindgren	Ledamot	2024-06-13	
Markus Jaako	Suppleant	2022-09-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Kylefors, Lisa Boudin, Anders Keisu, Henry Pekkari, Linus Lindgren och Marcus Jaako.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Keisu, Katarina Kylefors, Lisa Boudin och Linus Lindgren.

Revisorer har varit: Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunvor Lindblom (sammankallande), Taisto Rantaniemi samt Pirkko Ervasti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar. Vid föreningsstämman togs andra beslutet om nya stadgar som registrerades 2024-08-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2024-05-27.

I samband med besiktningen konstaterades det behov av ommålning av fasad för samtliga huskroppar samt behov av målning av lekutrustning, mindre åtgärder som anmärktes har åtgärdas under den gångna året.

Under det gångna året har samtliga dörrar till de gemensamma förråden i anslutning till trapphusen målats, cykelställ har installerats vid samtliga entréer till en modell med låsbygel och det lilla miljöhuset på den jämna sidan har fått ett nytt ytskikt på golvet.

Föreningen har de senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2007	Fönsterbyte
2012-2014	Fasadmålning
2015	Tilläggsisolering vindar
2015	Målning garage
2016	Byte fjärrvärmecentral
2018	Målning sophus och kvartersgård
2019	Byggnation av övernattningsrum
2019	Byte av pumpar och expansionskärl till vissa undercentraler
2018-2021	Renovering av innergårdar (ny asfalt, platsättning, brunnar och utemöbler)
2020-2021	Byte av stolp-, entré- och trapphusbelysning till led
2021	Renovering av bastu och relax
2022	Fasadrenovering parkeringhus
2022	Renovering av samlingslokal
2022	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
2022	Installation av 30 laddplatser för elbil
2022	Friköp av mark
2023	Installation av individuell mätning och debitering av el i lägenheterna

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning 1/3 av området
2026	Målning 1/3 av området
2027	Målning 1/3 av området
2028	Relining avlopp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 540 och under året har det tillkommit 46 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 536.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	57	73	167	157	216
Skuldsättning, kr/kvm	3 479	3 403	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 046	3 958	4 056	446	480
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	669	657	546	546	546
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	651	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	22 055	20 841	18 620	18 663	18 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-755	-54	2 126	1 280	4 218
Soliditet, %	28	29	28	74	72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 376 210 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 57 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 15 % avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften kommer främst bero på kommande investeringar och räntenivåer.

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	1 900 000	0	0	1 900 000
Underhållsfond, kr	17 545 302	0	-750 797	16 794 505
S:a bundet eget kapital, kr	19 445 302	0	-750 797	18 694 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 010 160	-54 113	750 797	29 706 844
Årets resultat, kr	-54 113	54 113	-755 166	-755 166
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 956 047	0	-4 369	28 951 678
S:a eget kapital, kr	48 401 349	0	-755 166	47 646 183

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 750 797 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	28 956 047
Årets resultat, kr	-755 166
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	750 797
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 951 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 951 678
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 054 746	20 851 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 511	32 649
Summa Rörelseintäkter		22 068 257	20 884 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 325 434	-14 417 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 062	-321 321
Personalkostnader	Not 6	-153 412	-122 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 956 684	-1 682 715
Övriga rörelsekostnader		0	-21 600
Summa Rörelsekostnader		-18 194 592	-16 565 874
Rörelseresultat		3 873 665	4 318 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 188	8 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 651 019	-4 381 126
Summa Finansiella poster		-4 628 831	-4 372 291
Resultat efter finansiella poster		-755 166	-54 113
Resultat före skatt		-755 166	-54 113
Årets resultat		-755 166	-54 113



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	162 209 789	164 027 896
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	470 943	565 769
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		162 680 732	164 593 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		162 681 182	164 594 115

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 364	133 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 154 049	3 308 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		773 710	916 056
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 943 123	4 357 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	223 844
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	223 844
Summa Omsättningstillgångar		7 943 123	4 581 841
Summa Tillgångar		170 624 305	169 175 956

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 900 000	1 900 000
Fond för yttre underhåll	16 794 505	17 545 302
Summa Bundet eget kapital	18 694 505	19 445 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 706 844	29 010 160
Årets resultat	-755 166	-54 113
Summa Fritt eget kapital	28 951 678	28 956 047

Summa Eget kapital

47 646 182 48 401 349

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	70 468 757	86 982 480
Övriga långfristiga skulder		35 800	34 400
Summa Långfristiga skulder		70 504 557	87 016 880

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		47 734 998	28 633 520
Leverantörsskulder		883 560	1 448 792
Skatteskulder		68 873	51 489
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	227 419	242 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 558 715	3 381 770
Summa Kortfristiga skulder		52 473 566	33 757 727

Summa Skulder

122 978 123 120 774 607

Summa Eget kapital och skulder

170 624 305 169 175 956



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 873 665	4 318 178
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 956 684	1 682 715
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 956 684	1 682 715
Erhållen ränta	22 188	8 835
Erlagd ränta	-4 631 289	-4 293 833
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 221 247	1 715 895
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	560 332	-685 272
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-405 369	444 187
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	154 962	-241 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 376 210	1 474 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-43 750	-2 524 365
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 750	-2 524 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 587 755	-3 134 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	1 400	26 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 589 155	-3 107 300
Årets kassaflöde	3 921 615	-4 156 855
Likvida medel vid årets början	3 201 748	7 358 602
Likvida medel vid årets slut	7 123 362	3 201 748



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:	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.

Beskattnings

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	43137 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	18 440 184	17 552 737
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	703 362	434 284
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 093 920	1 093 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 476 964	1 451 193
	Hyror förbrukningsbaserad	40 802	0
	Hyror övrigt	142 820	132 340
	Övriga primära intäkter	229 274	233 114
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 127 326	20 897 588
	Avgiftsbortfall	0	9 057
	Hyresbortfall	-72 580	-55 242
	<i>Summa</i>	-72 580	-46 185
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 054 746	20 851 403

*I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	12 164	0
	Övriga sekundära intäkter	1 347	32 649
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 511	32 649

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 294 022	-1 158 880
	Snö och halk-bekämpning	-432 219	-467 474
	Reparationer	-1 406 637	-1 421 180
	Planerat underhåll	-750 797	-817 301
	Försäkringsskador	-451 800	-323 322
	El	-1 695 706	-1 450 845
	Uppvärmning	-3 442 445	-3 252 083
	Vatten	-1 790 930	-1 491 904
	Sophämtning	-725 135	-828 245
	Fastighetsförsäkring	-333 166	-289 707
	Kabel-TV och bredband	-961 620	-961 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-779 990	-762 606
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 253 441	-1 181 745
	Övriga driftkostnader	-7 524	-11 005
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 325 434	-14 417 917

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-284 530	-8 545
	Administrationskostnader	-248 019	-89 334
	Extern revision	-29 625	-31 900
	Medlemsavgifter	-131 200	-131 200
	Föreningsverksamhet	-28 524	-2 925
	Övriga förvaltningskostnader	-37 164	-57 417
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-759 062	-321 321
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 210	-6 800
	Övriga arvoden	-110 576	-82 215
	Löner och övriga ersättningar	-1 680	0
	Sociala avgifter	-33 946	-24 083
	Övriga personalkostnader	0	-9 223
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 412	-122 321
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 551 416	-1 340 802
	Avskrivning på markanläggning	-266 692	-266 692
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-138 576	-75 221
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 956 684	-1 682 715
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 648 899	-4 380 114
	Övriga räntekostnader	-2 120	-1 012
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 651 019	-4 381 126

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 535 982	78 294 626
	Ingående anskaffningsvärde mark	106 477 415	106 146 891
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 333 839	5 333 839
	Årets investeringar	0	8 571 880
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	198 347 236	198 347 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 319 339	-32 711 845
	Årets avskrivningar	-1 818 108	-1 607 494
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 137 447	-34 319 339
	<i>Utgående redovisat värde</i>	162 209 789	164 027 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 084 000	4 084 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 803 000	4 803 000
	<i>Summa</i>	354 887 000	354 887 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 665 000	120 665 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 665 000	120 665 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	827 135	272 963
	Årets investeringar	43 750	554 172
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	870 885	827 135
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-261 365	-186 145
	Årets avskrivningar	-138 576	-75 221
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-399 941	-261 365
	<i>Utgående redovisat värde</i>	470 943	565 769
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 123 362	2 977 903
	Övriga fordringar	30 687	330 600
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 154 049	3 308 503

Not 12 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>
Nordea	3,32%	2025-04-29	5 000 000	0
Nordea	4,55%	2025-10-15	20 554 251	336 332
Handelsbanken	4,31%	2026-07-30	4 675 000	500 000
Nordea	4,11%	2026-10-21	20 554 251	336 332
Nordea	2,69%	2027-09-15	5 757 500	117 500
Nordea	4,25%	2027-10-20	20 554 251	336 332
Nordea	2,8%	2028-10-18	20 554 251	336 332
Nordea	3,95%	2025-10-15	20 554 251	336 332
			118 203 755	2 299 160

Långfristig del	70 468 757
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 626 496
Lån som ska konverteras inom ett år	46 108 502
Kortfristig del	47 734 998
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 299 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 196 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-9 998	-11 539
Sociala avgifter	69 276	0
Inre fond	159 469	157 841
Övriga kortfristiga skulder	8 672	95 854
<i>Summa Övriga skulder</i>	227 419	242 156

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 008 837	1 778 049
Upplupna räntekostnader	840 133	820 403
Övriga upplupna kostnader	709 745	783 318
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 558 715	3 381 770

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 Brf Björkskatan i Luleå, org.nr. 716415-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkskatan i Luleå 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Stenberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA KYLEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:36:16



HENRY PEKKARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 09:43:05



MATTIAS AIDANPÄÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:11:45



MAJ-BRITT LANTTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:39:32



PETER LÖWDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:53:44



ANDERS KEISU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:22:09



LINUS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 11:36:13



LISA BOUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:03:04



ROGER STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 23:48:24



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:10:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 23:46:00



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:08:18



HSB – där möjligheterna bor

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.