



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Terrassen i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8508 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Björkskatan 1:729	Luleå Kommun	10 år	2025-12-01	1986 och 1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m 2024-08-31 och 2024-09-01 i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) med Carport	8 460
24	p-platser	0
Totalt 146 objekt		8 460

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 24 st 1.5 rok, 24 st 2 rok, 23 st 2.5 rok, 34 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inga-Lill Lindbäck	Ordförande	2006-08-25
Göte Pohjanen	Ledamot	2019-06-11
Henry Granlund	Ledamot	2013-03-25
Torsten Rytiniemi	Ledamot	2023-09-19
Peter Markström	Ledamot	2023-09-19
Jan Lundmark	Ledamot	2023-09-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-lill Lindbäck, Henry Granlund och Göte Pohjanen.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Granlund, Inga-Lill Lindbäck och Peter Markström.

Revisorer har varit: Thorkild Maack Rasmussen med Åsa Svedjeholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun Grenemark som sammankallande och Åsa Svedjeholm som ledamot, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 19 st medlemmar varav 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som styrelsen ska se över under kommande år.

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.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under 2024.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2010 Fläktbyte, ventilation
- 2011 Lekplats ojämn sida
- 2010-2013 Takbyten
- 2013 Termostad och ventilbyte. Mangel och trinettkök
- 2011-2014 Byte radiatorventiler
- 2014 Filterbyte fläktar
- 2015 Investerat i 7 st nya p-platser med motorvärmare och byte av några golvmattor i trapphus
- 2015 Ny torktumlare jämn sida och filterbyte fläktar och vissa hänggrännor
- 2016 Renovering bastu och byte reglermotor varmvatten
- 2017 Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och mangel jämn sida
- 2017 Byte av fjärrvärmecentraler och byte brandklassade förrådsdörrar 8 st
- 2018 Byte brandklassade förrådsdörrar 8 st och målning förråd/soprumdörrar
- 2019 Byte till ledbelysning carportarna, 2 st nya torktumlare samt tvättmaskiner. Målning vindskivor och täktning av balkonger samt plantering
- 2020 Bytt belysning i trapphus och utestolparna till led. Målning framsidan terrasslådorna
- 2020 Renoverat lekplats ojämn sida. Utökat två st besöksplatser på ojämn sida
- 2021 Ny tvättmaskin, åtgärder ventilation och byte ledbelysning i trapphusen
- 2022 Renoverat kvartersgården och bastun. Inköp av ny tvättmaskin, mangel och torkskåp
- 2023 Investerat i ny IMD anläggning och ventilationsanläggning

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

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder utöver diverse målning och fasad underhåll. Styrelsen ska se över skyddsrummen och rusta dem samt se över alla p-platser och märka dem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	209	263	233	278
Skuldsättning, kr/kvm	3 792	3 858	4 027	4 078	4 144
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 792	3 858	4 027	4 078	4 144
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	188	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	888	864	788	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 720	7 467	7 314	7 327	7 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	292	351	511	485	318
Soliditet, %	31	30	29	27	27

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

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

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

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

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

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 364 981	0	0	4 364 981
Upplåtelseavgifter, kr	799 676	0	0	799 676
Underhållsfond, kr	2 090 554	0	-16 139	2 074 415
S:a bundet eget kapital, kr	7 255 211	0	-16 139	7 239 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 995 246	351 079	16 139	7 362 464
Årets resultat, kr	351 079	-351 079	292 248	292 248
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 346 325	0	308 387	7 654 712
S:a eget kapital, kr	14 601 536	0	292 248	14 893 784

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 358 139 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	7 346 324
Årets resultat, kr	292 248
Reservation till underhållsfond, kr	-342 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	358 139
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 654 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 654 711
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 720 231	7 466 731
Övriga rörelseintäkter		0	315
Summa Rörelseintäkter		7 720 231	7 467 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 385 225	-4 889 723
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 897	-180 551
Personalkostnader	Not 5	-99 962	-97 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 002 446	-984 862
Övriga rörelsekostnader		0	-317 940
Summa Rörelsekostnader		-6 607 529	-6 470 828
Rörelseresultat		1 112 702	996 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		936	928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 390	-646 067
Summa Finansiella poster		-820 454	-645 139
Resultat efter finansiella poster		292 248	351 079
Resultat före skatt		292 248	351 079
Årets resultat		292 248	351 079

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	44 994 176	45 985 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	15 258	26 028
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	115 600	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 125 034	46 011 879

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Summa Finansiella anläggningstillgångar		200	200

Summa Anläggningstillgångar

45 125 234 **46 012 079**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 018	508
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 053 207	2 171 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	338 362	406 636
Summa Kortfristiga fordringar		3 404 587	2 578 641

Summa Omsättningstillgångar

3 404 587 **2 578 641**

Summa Tillgångar

48 529 821 **48 590 721**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 164 657	5 164 657
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 074 415	2 090 554
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 239 072	7 255 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 362 464	6 995 246
Årets resultat		292 248	351 079
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		7 654 712	7 346 324

Summa Eget kapital

14 893 784 **14 601 535**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 572 651	24 416 877
Övriga långfristiga skulder		1 000	200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 573 651	24 417 077

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 508 814	8 226 015
Leverantörsskulder		569 947	272 360
Skatteskulder		18 973	24 814
Övriga kortfristiga skulder		76 388	72 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	888 264	976 194
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 062 386	9 572 109

Summa Skulder

33 636 037 **33 989 186**

Summa Eget kapital och skulder

48 529 821 **48 590 721**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 112 702	996 218
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 002 446	984 862
Restvärdesavskrivningar carport	0	317 940
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 002 446	1 302 802
Erhållen ränta	936	928
Erlagd ränta	-835 618	-635 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 280 466	1 664 822
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	81 504	-96 264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	227 075	176 000
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	308 579	79 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 589 045	1 744 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-115 600	-513 076
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 600	-513 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-561 427	-1 423 532
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	800	200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 627	-1 423 332
Årets kassaflöde	912 818	-191 850
Likvida medel vid årets början	2 094 066	2 285 917
Likvida medel vid årets slut	3 006 884	2 094 066

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.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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	31 899 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 072 980	6 800 761
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	256 776	247 232
	Årsavgifter bostäder bredband	183 000	183 000
	Hyror parkeringsplatser	82 800	82 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	38 113
	Hysesintäkt kabel-tv	80 520	80 520
	Övriga primära intäkter	57 831	48 632
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 733 907	7 481 058
	Hysesbortfall parkeringsplatser	-13 676	-14 327
	<i>Summa</i>	-13 676	-14 327
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 720 231	7 466 731

I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och carport-plats. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-791 644	-788 922
	Snö och halk-bekämpning	-375 223	-307 702
	Reparationer	-278 898	-216 282
	Planerat underhåll	-358 139	-114 320
	Försäkringsskador	-50 515	-126 238
	El	-471 710	-424 720
	Uppvärmning	-764 678	-725 345
	Vatten	-573 722	-443 045
	Sophämtning	-151 679	-175 776
	Fastighetsförsäkring	-151 936	-148 186
	Kabel-TV och bredband	-343 222	-340 665
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 860	-193 858
	Förvaltningsavtalskostnader	-406 661	-413 214
	Tomträttsavgäld	-449 540	-449 540
	Övriga driftkostnader	-18 796	-21 911
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 385 225	-4 889 723

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra anläggningstillgångar	0	-6 605
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-422	-2 458
	Administrationskostnader	-52 824	-85 888
	Extern revision	-16 125	-12 625
	Medlemsavgifter	-40 600	-40 600
	Föreningsverksamhet, stämma och styrelsemöten	-7 325	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 601	-32 375
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 897	-180 551
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 865	-2 600
	Arvode styrelse	-83 975	-73 146
	Sociala avgifter	-13 122	-12 517
	Övriga kostnader möten medlemsaktiviteter avser 2023 ligger under öv.externa kostnader 2024	0	-9 489
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 962	-97 752
Not 6	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	-981 461	-963 877
	Avskrivning på markanläggning	-10 215	-10 215
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 770	-10 770
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 002 446	-984 862

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 618 107	65 486 845
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	188 925	188 925
	Årets investeringar	0	2 550 620
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-419 358
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	67 807 032	67 807 032
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 821 180	-20 948 507
	Årets avskrivningar	-991 676	-974 091
	Omklassificeringar	0	101 418
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 812 856	-21 821 180
	Utgående redovisat värde	44 994 176	45 985 852
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	105 000 000	105 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 659 000	56 659 000
	Varav i eget förvar	-8 945 000	-8 945 000
	Ställda säkerheter	47 714 000	47 714 000
	Föreningens fastighet är upptagen med tomträttsavgäld hos Luleå kommun, nästa omförhandlings tillfälle är 2025-11-30.		
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	190 009	190 009
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	190 009	190 009
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-163 982	-153 212
	Årets avskrivningar	-10 770	-10 770
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-174 752	-163 982
	Utgående redovisat värde	15 258	26 028

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 037 544
	Årets pågående investeringar Elbilsladdare	115 600	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 037 544
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	115 600	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 006 884	2 094 066
	Övriga fordringar	46 323	77 431
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 053 207	2 171 497
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 362	406 636
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	338 362	406 636
Not 12	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 074 415	2 090 554
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 074 415	2 090 554

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,88%	2025-12-22	2 954 350	105 452
Stadshypotek	2,5%	2027-03-30	3 980 677	56 924
Swedbank	3,17%	2025-02-28	2 894 043	44 124
Swedbank	1,13%	2026-12-22	3 954 350	105 452
Swedbank	3,05%	2025-03-28	4 770 545	113 685
Swedbank	3,76%	2028-05-24	9 800 000	0
Stadshypotek	0,74%	2025-07-30	3 727 500	60 000
			32 081 465	485 637

Långfristig del	17 572 651
Nästa års amortering av långfristig skuld	162 376
Lån som ska konverteras inom ett år	14 346 438
Kortfristig del	14 508 814
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	485 637
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 942 548
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	628 231	616 441
Upplupna räntekostnader	79 375	93 603
Övriga upplupna kostnader	180 658	266 150
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	888 264	976 194

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 Terrassen i Luleå, org.nr. 716415-8508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Terrassen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Torkild Maack Rasmussen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL LINDBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:31:27



TORSTEN RYTINIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:32:36



GÖTE POHJANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:04:12



JAN LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:22:21



HENRY GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:29:33



PETER MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:30:23



THORKILD MAACK RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:23:21



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:41:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THORKILD MAACK RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:24:24



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:38:03



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.