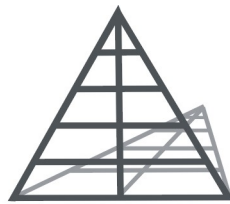


ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BRF Södra Hamnen med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8961 får härmed upprätta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Thule 1-3	1993-01-01	1992/1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Norrbotten. 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
301	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 396
9	lokaler (hyresrätt)	1 190
3	större förråd	66
204	garageplatser/Mc plats	3 184
76	p-platser	0
Totalt 593 objekt		28 836

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 58 st 2 rok, 149 st 3 rok, 69 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Nyström	Ordförande	2021-12-14	
Rolf Strömbäck	Ledamot	2016-01-28	2025-02-06
Anna-Lena Blomkvist	Ledamot	2020-05-18	2024-05-20
Tony Järlström	Ledamot	2024-05-20	
Kristin Lundqvist	Ledamot	2020-05-18	
Patrik Silverplats	Ledamot	2020-05-18	
Ann-Christin Tornberg	Suppleant	2023-06-03	
Mats Westerberg	Suppleant	2023-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Nyström och Patrik Silverplats samt suppleanterna Mats Westerberg och Ann-Christine Tornberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Strömbäck (t.o.m 250206), Anders Nyström, Kristin Lundqvist och Patrik Silverplats.

Revisorer har varit: Elisabeth Engström med Stefan Rönnbäck som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor hos KPMG AB Luleå.

Valberedning har varit: Jan Olof Perä (sammankallande), Eric Eriksson samt Arne Rönnbäck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 65 medlemmar och totalt 56 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 med oförändrade årsavgifter.

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.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen invändigt och utvändigt löpande under 2024.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2014	Lägenhetsombyggnation, tvättmaskiner och målning och fogning fasad
2015-2017	Målning nya tvättmaskiner och torktumlare
2015	Investerat i ny garagebelysning, 6 st nya p-platser
2016	Investerat i ny ledbelysning trapphus, renoverat pensionärsförbundets lokal samt samlingsrum
2016	Nya expansionskärl, fogning vissa delar av fasaden och ompackning samt oljebyte i hissar
2017	Byte ståldörrar i garage och sophus, byte garageportar, inköpt nya utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.
2018	Byte torktumlare, armaturer i gemensamhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomrabatter.

2019	Nya torkskåp, torktumlare och installation belysning i slussar, div ytterbelysning och rörelsevakter i vindsgångar.
2020	Bytt stentrappa till metalltrappa upp till innergården Södra Smedjegatan. Målning garage-och p-platslinjer.
2021	Målat och bytt panel cykelförråd. 2 st nya torktumlare. Nya utearamturer.
2021	Byggt om lokaler varav viss yta till 2 st lägenheter. Byggt ny bastu.
2022	Målning av metallstaket och 3 st utetrapphus.
2022	Nya entréer, nytt låssystem, ny ventilation garage, renoverat sista bastun och bytt delvis vattenledning.
2023	Byte undercentral, IMD mätare, skärmväggar, målning soprum/cykelhus, laddstolpar, omb övernattningsrum.
2024	Ny ledbelysning och 4 st nya p-platser.

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

De närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder. Det som är planerat är OVK lgh och lokaler samt diverse målning mindre objekt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 449.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	239	240	261	278	277
Skuldsättning, kr/kvm	2 955	3 106	3 673	3 843	3 899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 493	3 671	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	150	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	693	659	634	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	730	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	20 937	19 672	18 361	17 917	17 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 407	1 574	372	694	1 681
Soliditet, %	64	63	61	60	59

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

Tidigare nyckeltal med nollvärde avser ej omräknade nyckeltal.

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, lokalyta och garage). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garage) 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, lokalyta och garage).

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, lokalyta och garage).

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	31 882 999	0	0	31 882 999
Upplåtelseavgifter, kr	4 137 001	0	0	4 137 001
Underhållsfond, kr	8 600 481	0	608 165	9 208 646
S:a bundet eget kapital, kr	44 620 481	0	608 165	45 228 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	110 920 135	1 573 893	-608 165	111 885 862
Årets resultat, kr	1 573 893	-1 573 893	1 406 603	1 406 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	112 494 028	0	798 438	113 292 465
S:a eget kapital, kr	157 114 509	0	1 406 603	158 521 111

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 816 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 835 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	112 494 028
Årets resultat, kr	1 406 603
Reservation till underhållsfond, kr	-816 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 835
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	113 292 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	113 292 466
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 937 412	19 909 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 318	48 477
Summa Rörelseintäkter		21 059 730	19 957 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 506 639	-11 006 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 252	-311 656
Personalkostnader	Not 6	-282 245	-281 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 287 231	-5 015 615
Summa Rörelsekostnader		-17 440 368	-16 615 329
Rörelseresultat		3 619 363	3 342 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	203 702	132 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 416 462	-1 900 842
Summa Finansiella poster		-2 212 760	-1 768 541
Resultat efter finansiella poster		1 406 603	1 573 893
Resultat före skatt		1 406 603	1 573 893
Årets resultat		1 406 603	1 573 893



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	238 699 430	243 407 753
Summa Materiella anläggningstillgångar		238 699 430	243 407 753

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	328 524	364 221
Summa Finansiella anläggningstillgångar		334 524	370 221

Summa Anläggningstillgångar		239 033 954	243 777 974
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 248	24 521
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 468 140	3 448 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	483 610	817 813
Summa Kortfristiga fordringar		3 992 998	4 291 233

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		7 992 998	7 291 233

Summa Tillgångar		247 026 952	251 069 208
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 020 000	36 020 000
Fond för yttre underhåll	9 208 646	8 600 481
Summa Bundet eget kapital	45 228 646	44 620 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	111 885 862	110 920 135
Årets resultat	1 406 603	1 573 893
Summa Fritt eget kapital	113 292 465	112 494 028

Summa Eget kapital	158 521 111	157 114 509
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 875 000	39 125 000
Övriga långfristiga skulder		77 990	77 990
Summa Långfristiga skulder		16 952 990	39 202 990

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		68 347 554	50 441 658
Leverantörsskulder		594 124	1 161 808
Skatteskulder		71 149	72 065
Övriga kortfristiga skulder		133 176	141 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 406 847	2 934 323
Summa Kortfristiga skulder		71 552 850	54 751 709

Summa Skulder		88 505 840	93 954 699
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		247 026 952	251 069 208
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 619 363	3 342 434
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 287 231	5 015 615
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 287 231	5 015 615
Erhållen ränta	203 702	132 301
Erlagd ränta	-2 548 057	-1 604 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 562 239	6 885 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	235 827	130 864
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-892 196	-628 994
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-656 369	-498 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 905 870	6 387 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-578 908	-7 592 615
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	35 697	33 664
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-543 211	-7 558 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 344 104	-4 649 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 344 104	-4 649 728
Årets kassaflöde	1 018 555	-5 821 049
Likvida medel vid årets början	6 426 000	12 247 050
Likvida medel vid årets slut	7 444 555	6 426 000



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, förutom att ackumulerade anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar inte redovisas för fullt avskrivna tillgångar.

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 54 583 802 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 478 140	15 478 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	639 790	602 754
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	794 448	0
	Hyror lokaler	1 612 840	1 552 070
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 843 800	1 842 995
	Hyror förbrukningsbaserad el lokaler, bilplatser	108 878	27 773
	Hyror övrigt mindre förråd	98 640	98 160
	Övriga primära intäkter	367 495	331 164
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 944 031	19 933 056
	Hysesbortfall	-6 619	-23 770
	<i>Summa</i>	-6 619	-23 770
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 937 412	19 909 286

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- varmvatten och värme. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el. Under 2024 tillkommer debitering bredband och tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	103 301	13 000
	Övriga sekundära intäkter	19 017	35 477
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	122 318	48 477

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-1 367 432	-1 310 125
	Snö och halk-bekämpning	-489 771	-480 599
	Reparationer	-1 393 473	-1 100 468
	Planerat underhåll	-207 835	-333 191
	Försäkringsskador	-260 916	-283 100
	El	-1 485 138	-1 415 870
	Uppvärmning	-1 978 289	-1 887 975
	Vatten	-1 236 855	-1 017 550
	Sophämtning	-570 072	-569 868
	Fastighetsförsäkring	-366 770	-324 563
	Kabel-TV och bredband	-704 269	-703 921
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-763 040	-750 699
	Förvaltningsavtalskostnader	-635 179	-651 382
	Övriga driftkostnader	-47 602	-176 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 506 639	-11 006 061
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-2 074	-14 180
	Administrationskostnader	-304 509	-219 664
	Extern revision	-20 331	-15 372
	Medlemsavgifter	-11 620	-11 620
	Föreningsverksamhet	-24 000	-18 800
	Övriga förvaltningskostnader	-1 719	-32 020
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-364 252	-311 656
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Arvode styrelse och övriga arvoden	-234 200	-233 600
	Sociala avgifter	-44 045	-44 397
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-282 245	-281 997
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	-5 118 985	-4 979 459
	Avskrivning på markanläggning	-168 246	-36 156
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 287 231	-5 015 615

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	179 882	107 043
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 820	25 258
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	203 702	132 301
Not 9	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	-2 416 462	-1 900 842
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 416 462	-1 900 842
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	349 236 377	345 585 647
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 395 831	18 395 831
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 106 701	164 816
	Årets investeringar	578 908	7 592 615
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	372 317 817	371 738 909
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 331 156	-123 315 541
	Årets avskrivningar	-5 287 231	-5 015 615
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-133 618 387	-128 331 156
	<i>Utgående redovisat värde</i>	238 699 430	243 407 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	329 000 000	329 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 185 000	18 185 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 056 000	9 056 000
	<i>Summa</i>	501 241 000	501 241 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	338 294 000	338 294 000
	Varav i eget förvar	-136 294 000	-136 294 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	202 000 000	202 000 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i SBC	6 000	6 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	6 000	6 000

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar

Ingående värde fjärrvärmeanläggning luleenergi	364 221	397 885
Årets förändringar	-35 697	-33 664
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	328 524	364 221

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 444 555	3 426 000
skattekonto	23 585	22 899
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 468 140	3 448 899

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 610	817 813
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	483 610	817 813

Not 15	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	3,4%	2025-01-19	18 646 099	211 740
Nordea	3,02%	2025-02-22	9 168 635	182 364
Nordea	3,08%	2025-02-13	18 282 820	200 000
Nordea	0,94%	2025-02-12	22 000 000	0
Nordea	0,83%	2026-05-13	17 125 000	250 000
			85 222 554	844 104

Långfristig del	16 875 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	68 097 554
Kortfristig del	68 347 554
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	844 104
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 376 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 583 442	1 822 645
	Upplupna räntekostnader	284 433	416 028
	Övriga upplupna kostnader	538 972	695 650
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 406 847	2 934 323

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den dag våra digitala signaturer utvisar

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Elisabeth Engström
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende BRF Södra Hamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:55:04



PATRIK SILVERPLATS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:31:47



KRISTIN LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:42:33



TONY JÄRLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:43:51



ELISABETH ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:20:10



MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:32:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende BRF Södra Hamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:22:14



MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:34:42



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.