



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Karlsvik i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Karlsvik i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8342 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Luleå kommun:
Föreningne har mark med tomträtt som löper t o m 2025-06-30.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Karlsvik 2:22	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986
Karlsvik 2:24	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986
Karlsvik 2:25	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986
Karlsvik 2:36	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986
Karlsvik 2:4	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986
Karlsvik 2:48	Luleå Kommun	10 år	2025-07-01	1985 och 1986

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 658
5	p-platser	0
Totalt 49 objekt		3 658

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 22 st 3 rok, 11 st 4 rok.
Carport ingår i 43 lgh och 1 Bilplats ingår i 1 lgh.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Lundströmer	Ordförande	2017-07-10	
Ingvar Eriksson	Ledamot	2006-08-25	
Urban Nilsson	Ledamot	2019-08-08	
Camilla Blomqvist	Ledamot	2020-05-19	2024-07-02
Lisa Lejon	Ledamot	2022-06-08	
Mikaela Stenlund	Ledamot	2023-07-15	
Viktoria Fagervall	Ledamot	2024-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Lundströmer, Mikaela Stenlund och Viktoria Fagervall.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Eriksson, Åke Lundströmer, Camilla Blomqvist och Lisa Lejon.

Revisorer har varit: vakant vald av föreningen, hela granskningen utförs av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jens Nilsson (sammankallande), Jens Nilsson samt Serguei Khetagourov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 under september 2024.

Under året har föreningen utfört målning av samtliga hus. Utfört som totalentreprenad av Sandå måleri.

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

Asfaltering av 3 st carportar. A7, F1 och A16-18.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	238	239	270	271
Skuldsättning, kr/kvm	3 921	4 013	4 307	4 395	4 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 921	4 013	4 307	4 395	4 484
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	139	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	711	626	626	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	752	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 748	2 570	2 598	2 647	2 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	303	307	208	463	475
Soliditet, %	34	32	28	29	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	1 280 004	0	0	1 280 004
Upplåtelseavgifter, kr	527 058	0	0	527 058
Underhållsfond, kr	3 001 879	0	30 000	3 031 879
S:a bundet eget kapital, kr	4 808 941	0	30 000	4 838 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 296 622	306 764	-30 000	2 573 387
Årets resultat, kr	306 764	-306 764	302 643	302 643
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 603 386	0	272 643	2 876 030
S:a eget kapital, kr	7 412 327	0	302 643	7 714 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 603 387
Årets resultat, kr	302 643
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 876 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 876 030
------------------------------------	------------------

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	2 748 424	2 666 965
Övriga rörelseintäkter		0	6 394
Summa Rörelseintäkter		2 748 424	2 673 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 419 377	-1 383 162
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 589	-68 328
Personalkostnader	Not 5	-51 206	-112 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-576 151	-554 890
Summa Rörelsekostnader		-2 133 323	-2 118 553
Rörelseresultat		615 102	554 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 024	11 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 483	-259 262
Summa Finansiella poster		-312 459	-248 042
Resultat efter finansiella poster		302 643	306 764
Resultat före skatt		302 643	306 764
Årets resultat		302 643	306 764



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	21 994 837	21 040 170
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	95 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 994 837	21 135 170
Summa Anläggningstillgångar		21 994 837	21 135 170

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Aktuell skattefordran		0	1 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	620 412	1 021 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	172 579	180 779
Summa Kortfristiga fordringar		792 991	1 203 459

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa Omsättningstillgångar		792 991	1 803 459

Summa Tillgångar		22 787 828	22 938 629
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 11	1 807 062	1 807 062
Fond för yttre underhåll		3 031 879	3 001 879
Summa Bundet eget kapital		4 838 941	4 808 941

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 573 387	2 296 622
Årets resultat		302 643	306 764
Summa Fritt eget kapital		2 876 030	2 603 387

Summa Eget kapital		7 714 971	7 412 328
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 776 173	8 899 158
Summa Långfristiga skulder		11 776 173	8 899 158

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 568 650	5 780 946
Leverantörsskulder		97 343	233 488
Skatteskulder		141 636	136 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	184 365	181 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 689	294 449
Summa Kortfristiga skulder		3 296 683	6 627 144

Summa Skulder		15 072 856	15 526 302
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 787 828	22 938 629
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 102	554 806
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	576 151	554 890
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	576 151	554 890
Erhållen ränta	6 024	11 220
Erlagd ränta	-322 156	-258 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	875 122	862 484
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 200	902 050
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 069	-1 474 331
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-117 268	-572 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	757 853	290 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 435 818	-95 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 435 818	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-335 281	-1 073 820
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 281	-1 073 820
Årets kassaflöde	-1 013 246	-878 617
Likvida medel vid årets början	1 549 523	2 428 140
Likvida medel vid årets slut	536 277	1 549 523



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.

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.

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	11966 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	2 381 020	2 334 548
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad värme och vatten	213 667	202 406
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	85 800	66 000
	Hyror parkeringsplatser	16 500	16 500
	Hyror förbrukningsbaserad	41 709	35 010
	Hyror övrigt	4 776	4 520
	Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 153	9 181
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 749 624	2 668 165
	Avgiftsbortfall	-1 200	-1 200
	<i>Summa</i>	-1 200	-1 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 748 424	2 666 965

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av vatten, uppvärmning samt ett obligatoriskt tillägg för bredband. Lägenhetsinnehavarna har egna elavtal.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-11 159	-47 422
	Snö och halk-bekämpning	-115 463	-94 100
	Reparationer	-100 964	-133 700
	Planerat underhåll	0	-8 313
	Försäkringsskador	-2 500	0
	El	-93 407	-93 197
	Uppvärmning	-248 788	-207 751
	Vatten	-251 998	-208 134
	Sophämtning	-88 877	-77 214
	Fastighetsförsäkring	-99 728	-100 157
	Kabel-TV och bredband	-134 760	-140 235
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 720	-69 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 717	-104 726
	Tomträttsavgäld	-98 296	-98 296
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 419 377	-1 383 162

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 589	-2 878
	Administrationskostnader	-36 550	-10 844
	Extern revision	-17 000	-15 250
	Medlemsavgifter	-18 450	-17 200
	Föreningsverksamhet	-4 155	-9 898
	Övriga förvaltningskostnader	-2 844	-12 258
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 589	-68 328
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode vicevärd	0	-51 000
	Arvode styrelse enligt stämmobeslut	-27 350	-23 250
	Löner och övriga ersättningar enligt stämmobeslut	-13 950	-9 300
	Sociala avgifter	-9 906	-23 625
	Övriga personalkostnader, möteskostnader 2023	0	-4 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 206	-112 173
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-538 917	-517 656
	Avskrivning på markanläggning	-37 234	-37 234
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-576 151	-554 890

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 329 795	28 329 795
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	694 142	694 142
	Årets investeringar	1 530 818	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 554 755	29 023 937
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 983 767	-7 428 877
	Årets avskrivningar	-576 151	-554 890
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 559 918	-7 983 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 994 837	21 040 170
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 600 000	39 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 938 000	20 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 938 000	20 938 000
	Föreningens fastighet är upptagen med tomträttsavgäld hos Luleå kommun, nästa omförhandlings tillfälle är 2025-06-30.		
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	95 000	0
	Årets investeringar ommålning fasader	1 435 818	95 000
	Omklassificering till byggnad	-1 530 818	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	95 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	536 277	949 523
	Övriga fordringar, skattekonto	84 135	71 688
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	620 412	1 021 211

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	33 251	33 245
Upplupna ränteintäkter	0	5 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 328	142 434
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	172 579	180 779

Not 11	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	3 031 879	3 001 879
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 031 879	3 001 879

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>
Stadshypotek	2,81%	2029-09-30	935 550	0
Stadshypotek	0,83%	2025-10-30	2 289 491	33 200
Stadshypotek	1,77%	2027-01-30	999 515	18 200
Stadshypotek	4,22%	2028-09-01	1 368 264	25 616
Swedbank	1,68%	2026-11-25	807 975	24 300
Stadshypotek	3,63%	2029-06-01	1 958 000	44 000
Stadshypotek	4,62%	2028-09-30	1 049 842	33 696
Stadshypotek	3,99%	2027-10-30	720 000	80 000
Stadshypotek	3,31%	2029-12-30	2 552 115	34 383
Stadshypotek	1,12%	2026-09-30	1 664 071	18 964
			14 344 823	312 359

Långfristig del	11 776 173
Nästa års amortering av långfristig skuld	279 159
Lån som ska konverteras inom ett år	2 289 491
Kortfristig del	2 568 650
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	312 359
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 249 436
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	21 374	15 903
Inre fond	162 389	162 389
Övriga kortfristiga skulder	602	3 216
<i>Summa Övriga skulder</i>	184 365	181 508

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	215 605	213 184
	Upplupna räntekostnader	22 534	26 207
	Övriga upplupna kostnader	66 550	55 058
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	304 689	294 449

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 Karlsvik i Luleå, org.nr. 716415-8342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Karlsvik i Luleå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Karlsvik i Luleå för

räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅKE LUNDSTRÖMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:28:06



LISA LEJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:13:29



MIKAELA STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:46:24



INGVAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:53:47



URBAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:33:57



VIKTORIA FAGERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:06:42



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:06:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:11:09



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.