



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Varvet-Hägern i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Varvet-Hägern i Luleå med säte i Luleå org.nr. 769624-8413 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Hägern 12 | 2013-08-07    | 1973                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 443               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 30 754                   |
| 40                | lägenheter (hyresrätt)                | 2 707                    |
| 9                 | lokaler (hyresrätt)                   | 376                      |
| 24                | förråd                                | 192                      |
| 352               | garageplatser                         | 4 526                    |
| 76                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 944 objekt |                                       | 38 555                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 207 st 2 rok, 197 st 3 rok, 57 st 4 rok, 7 st 6 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll                       | Fr.o.m.    |
|----------------------|----------------------------|------------|
| Micael Carlsson      | Ordförande                 | 2023-05-30 |
| Ann-Louise Andersson | Ledamot                    | 2024-05-30 |
| Leif Perdahl         | Ledamot                    | 2023-05-30 |
| Pontus Johansson     | Ledamot utsedd av HSB Norr | 2019-02-13 |
| Robert Dahlin        | Ledamot                    | 2022-09-02 |
| Linnea Holmgren      | Ledamot                    | 2023-05-30 |
| Siw Karlsson         | Ledamot                    | 2020-06-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Micael Carlsson, Leif Perdahl, Robert Dahlin och Linnea Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Micael Carlsson, Leif Perdahl, Siw Karlsson och Linnea Holmgren.

Revisorer har varit: Håkan Stenmark med Karl-Åke Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Bos, Ulla Nilsson och Simon Hellgren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-02-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under slutet av 2023 införskaffat en maskin för att säkerställa att legionella bakterier inte förekommer.

Föreningen har bytt förvaltare till HSB Norr fr.o.m. 2024-09-01.

Under året har 4 lägenheter upplåtits med bostadsrätt, vilket har förstärkt föreningens eget kapital med tillkommande insats och upplåtelseavgift samt förbättrat föreningens likviditet. En del av pengarna som inkommit vid lägenhetsförsäljningarna har använts för att göra en extra amortering på 1 078 tkr på föreningens lån.

Föreningen har en uppdaterad 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 under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har under året drabbats av ovanligt många akuta vattenskador som behövts åtgärdas.

**Under året har följande större åtgärder genomförts:**

- Relining av Residensgatan 6
- Elprojekt med värmeslinga i mark till garagenedfart
- Renovering av utebelysning för att förbättra säkerheten

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

- Relining Residensgatan 4, Västra Varvsgatan 22 & 24
- Byte av brunnar i garage
- Helrenovering bastu
- Åtgärd markbjälklag över garaget

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 620.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 628.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 220    | 297    | 269    | 300    | 282    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 362  | 6 552  | 6 765  | 6 899  | 7 138  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 977  | 8 124  | 8 387  | 8 554  | 8 850  |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 10     | 11     | 11     | 12     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 170    | 153    | 153    | 155    | 135    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 878    | 836    | 794    | 780    | 764    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79     | 79     | 79     | 78     | 78     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 890    | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 33 225 | 30 845 | 29 713 | 29 416 | 28 689 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -410   | 2 874  | 2 353  | 3 055  | 2 343  |
| Soliditet, %                           | 60     | 59     | 58     | 57     | 56     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader samt kostnader för vattenskador.

Under året har föreningen drabbats av ovanligt många akuta vattenskador som har behövts åtgärdas. Föreningen har under året tagit emot kostnader för vattenskador för 4 370 tkr och förväntas få ersättning med cirka 1 000 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 236 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2025-01-01. Styrelsen har budgeterat ett positivt resultat för 2025 för att återhämta del av den ansamlade förlusten.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 322 619 240                | 0                                                                      | 2 872 919                 | 325 492 159                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 44 325 013                 | 0                                                                      | 3 527 081                 | 47 852 094                 |
| Underhållsfond, kr                    | 10 782 264                 | 0                                                                      | 550 924                   | 11 333 189                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>377 726 517</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>6 950 924</b>          | <b>384 677 442</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -7 659 493                 | 2 874 351                                                              | -550 924                  | -5 336 066                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 874 351                  | -2 874 351                                                             | -409 837                  | -409 837                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-4 785 142</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-960 761</b>           | <b>-5 745 903</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>372 941 375</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>5 990 163</b>          | <b>378 931 539</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 395 000 kr samt ianspråktagande skett med 844 076 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 | -4 785 142        |
| Årets resultat, kr                                  | -409 837          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 395 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 844 076           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 745 903</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-5 745 903</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 33 224 516               | 30 844 662               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 1 086 031                | 1 700 729                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>34 310 547</b>        | <b>32 545 391</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -19 982 110              | -15 340 189              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -773 452                 | -659 365                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -330 223                 | -316 606                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -8 040 487               | -7 905 360               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-29 126 272</b>       | <b>-24 221 520</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>5 184 275</b>         | <b>8 323 871</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 194 190                  | 76 228                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -5 788 302               | -5 525 749               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-5 594 112</b>        | <b>-5 449 521</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-409 837</b>          | <b>2 874 350</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-409 837</b>          | <b>2 874 350</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-409 837</b>          | <b>2 874 350</b>         |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                               |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                               |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 602 808 456606 686 418        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 11 | 1 461 1211 334 058            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>604 269 577608 020 476</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500500                        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500500</b>                 |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>604 270 077608 020 976</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                               |
|----------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                               |
| Kundfordringar                               |        | 372 75365 639                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 17 836 92525 762              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 2 480 874323 652              |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>20 690 552415 053</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                               |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 6 027 44920 313 043           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>6 027 44920 313 043</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>26 718 00020 728 096</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>630 988 077628 749 072</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 373 344 253 | 366 944 253 |
| Fond för yttre underhåll  | 11 333 189  | 10 782 265  |
| Summa Bundet eget kapital | 384 677 442 | 377 726 518 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -5 336 066 | -7 659 493 |
| Årets resultat         | -409 837   | 2 874 351  |
| Summa Ansamlad förlust | -5 745 903 | -4 785 142 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 378 931 539 | 372 941 376 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |             |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 131 560 180 | 152 656 430 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 131 560 180 | 152 656 430 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |             |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 113 740 680 | 98 745 640  |
| Leverantörsskulder                              |        | 2 588 570   | 664 537     |
| Skatteskulder                                   |        | 94 006      | 82 878      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 278 000     | 105 960     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 3 795 102   | 3 552 251   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 120 496 358 | 103 151 266 |

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Summa Skulder |  | 252 056 538 | 255 807 696 |
|---------------|--|-------------|-------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 630 988 077 | 628 749 072 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 5 184 275         | 2 874 350         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 8 040 487         | 7 905 360         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>8 040 487</b>  | <b>7 905 360</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 194 190           | 0                 |
| Erlagd ränta                                                                        | -5 792 787        | 0                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>7 626 167</b>  | <b>10 779 710</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -5 744 568        | 492 588           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 2 354 536         | -1 780 836        |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-3 390 032</b> | <b>-1 288 248</b> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 236 135</b>  | <b>9 491 462</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -4 289 589        | -2 501 781        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-4 289 589</b> | <b>-2 501 781</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 6 400 000         | 1 110 000         |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -6 101 210        | -8 155 140        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>298 790</b>    | <b>-7 045 140</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>245 336</b>    | <b>-55 459</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>20 313 043</b> | <b>20 368 502</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>20 558 380</b> | <b>20 313 043</b> |



**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.

Under året har föreningen bytt förvaltare, vilket medfört att vissa poster omklassificerats och inte är helt jämförbara med föregående år.

**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.

**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                               |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*      | 25 810 337               | 24 564 681               |
|                         | Årsavgifter bostäder informationsöverföring** | 1 283 499                | 0                        |
|                         | Hyror bostäder                                | 3 080 094                | 3 416 068                |
|                         | Hyror lokaler                                 | 185 753                  | 223 676                  |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser            | 2 732 447                | 2 731 421                |
|                         | Hyror övrigt                                  | 18 080                   | 6 255                    |
|                         | Övriga primära intäkter                       | 198 538                  | 0                        |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                 | <b>33 308 748</b>        | <b>30 942 101</b>        |
|                         | Hyresbortfall                                 | -84 232                  | -97 439                  |
|                         | <i>Summa</i>                                  | <b>-84 232</b>           | <b>-97 439</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>                  | <b>33 224 516</b>        | <b>30 844 662</b>        |

\* I årsavgifter för bostäder ingår el, värme, kall- och varmvatten samt bostadsrättstillägg på försäkringen. \*\* År 2024 redovisas intäkt för kabel-tv/bredband i not 2. Motsvarande intäkt för 2023 redovisas i not 3.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Förväntad ersättning vattenskador   | 1 024 468                | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter*          | 61 563                   | 1 700 729                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>1 086 031</b>         | <b>1 700 729</b>         |

\* I övriga sekundära intäkter ingår intäkt för kabel-tv/bredband 2023. Motsvarande intäkt för 2024 redovisas i not 2.

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -708 821                 | 0                        |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -506 805                 | -417 220                 |
|       | Reparationer                                    | -1 396 897               | -1 876 960               |
|       | Planerat underhåll                              | -844 076                 | -606 206                 |
|       | Kostnader för vattenskador                      | -4 370 207               | 0                        |
|       | El                                              | -1 841 299               | -1 894 890               |
|       | Uppvärmning                                     | -2 940 969               | -2 832 578               |
|       | Vatten                                          | -1 767 725               | -1 154 506               |
|       | Sophämtning                                     | -557 004                 | -620 939                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -513 366                 | -541 495                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -1 183 883               | -1 198 594               |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -932 620                 | -912 817                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -2 104 613               | -2 481 979               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -313 825                 | -802 005                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-19 982 110</b>       | <b>-15 340 189</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyrer, arrenden och leasing           | -29 849                  | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -134 192                 | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -120 791                 | 0                        |
|       | Extern revision                       | -35 500                  | -25 350                  |
|       | Konsultkostnader                      | -27 818                  | -15 438                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -148 900                 | -148 900                 |
|       | Föreningsverksamhet                   | -24 968                  | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -251 435                 | -469 677                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-773 452</b>          | <b>-659 365</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -259 613                 | -248 499                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -70 610                  | -67 982                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -125                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-330 223</b>          | <b>-316 606</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -7 826 238               | -7 257 201               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -74 840                  | -73 057                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -139 409                 | -115 011                 |
|       | Övriga avskrivningar                                                                     | 0                        | -460 090                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-8 040 487</b>        | <b>-7 905 359</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 194 190                  | 76 228                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>194 190</b>           | <b>76 228</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -5 788 036               | -5 517 329               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -267                     | -8 420                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-5 788 302</b>        | <b>-5 525 749</b>        |

| Not 10 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 545 214 104        | 542 764 788        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 129 135 765        | 129 135 765        |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 3 652 832          | 3 652 832          |
|        | Årets investeringar                          | 4 023 115          | 2 449 316          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>682 025 816</b> | <b>678 002 701</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -71 316 282        | -63 525 935        |
|        | Årets avskrivningar                          | -7 901 078         | -7 790 348         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-79 217 360</b> | <b>-71 316 283</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>602 808 456</b> | <b>606 686 418</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 403 000 000        | 403 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 14 533 000         | 14 533 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 199 000 000        | 199 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>616 533 000</b> | <b>616 533 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                         | 350 000 000        | 350 000 000        |
|        | Varav i eget förvar                          | -50 000 000        | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>300 000 000</b> | <b>350 000 000</b> |

\* Årets investeringar avser relining Residensgatan 6 (3 135 tkr), elprojekt (321 tkr) samt helrenovering av hyresrätt inför försäljning (567 tkr)

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>         |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                     | 2 339 387         | 2 229 469         |
|        | Årets investeringar*                           | 266 472           | 109 918           |
|        | Årets försäljning/utrangering                  | -35 576           | 0                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>   | <b>2 570 283</b>  | <b>2 339 387</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>              |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                         | -1 005 329        | -890 318          |
|        | Årets avskrivningar                            | -139 409          | -115 011          |
|        | Årets försäljning/utrangering/omklassificering | 35 576            | 0                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>        | <b>-1 109 162</b> | <b>-1 005 329</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                | <b>1 461 121</b>  | <b>1 334 058</b>  |

\* Årets investeringar avser inköp av tvättmaskin och torktumlare

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

|                                |                   |               |
|--------------------------------|-------------------|---------------|
| Avräkningskonto HSB            | 14 530 931        | 0             |
| Övriga fordringar              | 3 305 994         | 25 762        |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>17 836 925</b> | <b>25 762</b> |

**Not 13      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                  |                |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna intäkter                                         | 1 634 149        | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 846 725          | 323 652        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>2 480 874</b> | <b>323 652</b> |

**Not 14      Kassa och bank      2024-12-31      2023-12-31***Kassa och bank*

|                             |                  |                   |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Transaktionskonto SEB       | 767 344          | 15 242 397        |
| Placeringskonto SEB         | 4 999 000        | 5 070 646         |
| Sparkonto SEB               | 261 105          | 0                 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>6 027 449</b> | <b>20 313 043</b> |

**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              | 3,95%            | 2025-03-19        | 18 998 680         | 508 640                     |
| Nordea              | 3,59%            | 2025-03-28        | 10 000 000         | 0                           |
| SEB                 | 2,98%            | 2025-06-28        | 29 206 250         | 612 500                     |
| SBAB                | 3,73%            | 2025-07-09        | 29 206 250         | 612 500                     |
| SEB                 | 1,77%            | 2025-07-28        | 23 436 000         | 528 000                     |
| SEB                 | 1,04%            | 2026-06-28        | 26 631 250         | 612 500                     |
| SEB                 | 2,52%            | 2026-09-28        | 24 231 930         | 528 000                     |
| SEB                 | 1,04%            | 2027-07-28        | 29 206 250         | 612 500                     |
| SEB                 | 1,11%            | 2028-07-28        | 29 206 250         | 612 500                     |
| SEB                 | 1,34%            | 2030-06-28        | 25 178 000         | 528 000                     |
|                     |                  |                   | <b>245 300 860</b> | <b>5 155 140</b>            |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 131 560 180 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 2 893 500   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 110 847 180 |
| Kortfristig del                                           | 113 740 680 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 5 155 140   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 20 620 560  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 22 538 000  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,18%       |
| 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                           | 2 550 844        | 2 477 220        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 74 439           | 78 923           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 169 819        | 996 108          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>3 795 102</b> | <b>3 552 251</b> |

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 Brf Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-8413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Stenmark  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Varvet-Hägern i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICAEL CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:32:51



**SIV KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 15:02:27



**ANN-LOUISE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 13:12:21



**PONTUS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 10:11:03



**LINNEA HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 12:45:39



**ROBERT DAHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:26:45



**LEIF PERDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 13:13:49



**HÅKAN STENMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 10:22:16



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 13:36:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Varvet-Hägern i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN STENMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 10:23:45



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 13:35:49



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 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.