



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Luleåhus 16



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Luleåhus 16 med säte i Luleå org.nr. 797000-2007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Luleå kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Laxen 17	Luleå Kommun	10 år	2027-02-28	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
46	garagep- och MC platser	712
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	871
23	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 627

Totalt 125 objekt 5 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Thorell	Ordförande	2020-01-15	
Gudmund Andersson	Ledamot	2018-02-13	
Jonas Nyrén	Ledamot	2023-05-31	
Robert Erlandsson	Ledamot	2021-07-05	2025-01-28
Britt Falck	Suppleant	2023-05-31	
Björn Andersson	Suppleant	2019-01-31	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Thorell, Jonas Nyrén, Britt Falck och Björn Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Thomas Söderström med Margareta Olofsson som suppleant valda av föreningen, samt Eeva-Riitta Salminen med Anna Maria Christiansson som suppleant hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Olofsson, vald av styrelsen som fick i uppdrag av stämman att utse valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14 På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 uppdaterat underhållsplanen senast 2024-08-21.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Då föreningen i dagsläget har en relativt hög fondbehållning behöver inte någon avsättning göras i år. Detta beror på att föreningen bytt regelverk till K3 2018-09-01, vilket medför låg eller inte alls någon avsättning till underhållsfonden.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs i enlighet med föreningens underhållsplan kontinuerligt i samband med bl.a ronderingar.

De senaste året har följande större åtgärder genomförts:

- Inga större underhållsåtgärder

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

- Byte cirkulationspump
- Styr- och reglerenheter
- Målning korridorer
- Byte plastgolv i bastu och wc
- Byte tvättmaskiner och centrifuger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020/2019
Sparande, kr/kvm	170	162	171	231	294
Skuldsättning, kr/kvm	2 570	2 666	3 199	3 268	3 313
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 977	3 088	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	169	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	751	736	498	498	498
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	716	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 717	3 635	3 380	3 380	4 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	57	-170	-313	90
Soliditet, %	41	40	40	39	40
Årsförbrukning el (MWh)	214	217	206	222	330
Årsförbrukning fjärrvärme (MWh)	680	698	640	718	855
Produktion solcellsanläggning (MWh)	39	37	40	19	0

2020/2019 är ett förlängt räkenskapsår (16 månader) vilket påverkar beräkningen av vissa nyckeltal. Årsavgifter bostäder är dock beräknad på en 12 månaders period.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 737 345	0	0	1 737 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	90 000	0	0	90 000
Underhållsfond, kr	5 907 137	0	0	5 907 137
S:a bundet eget kapital, kr	7 734 482	0	0	7 734 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 074 210	56 926	0	2 131 136
Årets resultat, kr	56 926	-56 926	96 967	96 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 131 136	0	96 967	2 228 103
S:a eget kapital, kr	9 865 618	0	96 967	9 962 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	2 131 136
Årets resultat, kr	96 967
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 228 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 228 103

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 716 615	3 634 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 799	6 831
Summa Rörelseintäkter		3 728 414	3 641 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 278 935	-2 262 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 409	-52 324
Personalkostnader	Not 6	-65 553	-57 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-787 689	-787 689
Summa Rörelsekostnader		-3 169 587	-3 159 827
Rörelseresultat		558 827	481 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 121	85 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-580 981	-510 562
Summa Finansiella poster		-461 860	-424 780
Resultat efter finansiella poster		96 967	56 926
Resultat före skatt		96 967	56 926
Årets resultat		96 967	56 926



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	19 670 142	20 457 831
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 670 142	20 457 831
Summa Anläggningstillgångar		19 670 142	20 457 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	72	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	659 054	868 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 751	312 383
Summa Kortfristiga fordringar		920 877	1 180 752

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 128 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 128 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		580 935	1 112 981
Summa Kassa och bank		580 935	1 112 981
Summa Omsättningstillgångar		4 629 813	4 293 733

Summa Tillgångar		24 299 954	24 751 564
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 737 345	1 737 345
Reservfond		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	5 907 137	5 907 137
Summa Bundet eget kapital		7 734 482	7 734 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 131 136	2 074 210
Årets resultat		96 967	56 926
Summa Fritt eget kapital		2 228 103	2 131 136

Summa Eget kapital		9 962 585	9 865 618
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder		32 070	27 070
Summa Långfristiga skulder		32 070	27 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 390 357	13 890 357
Leverantörsskulder		159 939	195 451
Skatteskulder		12 572	12 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	89 831	69 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	652 600	691 048
Summa Kortfristiga skulder		14 305 299	14 858 876

Summa Skulder		14 337 369	14 885 946
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 299 954	24 751 564
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	558 827	481 226
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	787 689	787 689
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	787 689	787 689
Erhållen ränta	96 819	71 635
Erlagd ränta	-615 003	-439 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 332	900 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	75 451	-21 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 949	289 105
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	67 502	267 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 834	1 167 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	5 000	600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	-499 400
Årets kassaflöde	400 834	668 414
Likvida medel vid årets början	3 959 674	3 291 260
Likvida medel vid årets slut	4 360 509	3 959 674



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodoavande 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 971 240	1 932 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	125 980	0
	Årsavgifter lokaler	851 172	834 480
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	2 688	0
	Hyror lokaler	2 376	2 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	315 750	314 850
	Hyror förbrukningsbaserad	441 879	542 230
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	14 664	16 270
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 726 949	3 644 030
	Hyresbortfall	-10 334	-9 328
	<i>Summa</i>	-10 334	-9 328
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 716 615	3 634 702

* I årsavgifter bostäder och lokaler ingår vatten och kabel-tv. Utöver detta tillkommer värme och individuell mätning och debitering av el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 799	6 831
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 799	6 831

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-155 638	-196 388
	Snö och halk-bekämpning	-130 871	-153 702
	Reparationer	-92 139	-85 754
	Försäkringsskador	-70 495	0
	El	-249 865	-278 794
	Uppvärmning	-453 112	-431 102
	Vatten	-199 295	-171 481
	Sophämtning	-75 788	-87 164
	Fastighetsförsäkring	-73 693	-65 216
	Kabel-TV och bredband	-44 915	-42 881
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 180	-178 966
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 739	-125 407
	Tomträttsavgäld	-445 204	-445 204
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 278 935	-2 262 058

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 845
	Administrationskostnader	-12 565	-13 770
	Extern revision	-17 639	-15 548
	Föreningsverksamhet	-7 105	-2 562
	Övriga förvaltningskostnader	-100	-13 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 409	-52 324
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 300	-1 270
	Övriga arvoden	-56 347	-49 311
	Sociala avgifter	-7 906	-7 174
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 553	-57 755
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-787 689	-787 689
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-787 689	-787 689
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	91 213	84 829
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 908	953
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	119 121	85 782
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-580 512	-509 291
	Övriga räntekostnader	-469	-1 271
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-580 981	-510 562

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 824 236	32 824 236
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	33 624 236	33 624 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 166 405	-12 378 716
	Årets avskrivningar	-787 689	-787 689
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 954 094	-13 166 405
	Utgående redovisat värde	19 670 142	20 457 831
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 916 000	1 916 000
	Summa	74 716 000	74 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 907 000	15 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	15 907 000	15 907 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	694 255	694 255
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	694 255	694 255
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-694 255	-694 255
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-694 255	-694 255
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	72	0
	Summa Kundfordringar	72	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	651 573	846 694
	Övriga fordringar	7 481	21 676
	Summa Övriga fordringar	659 054	868 370

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	45 598	23 296
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 153	289 087
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	261 751	312 383

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	0
Placeringar SBAB	2 628 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 128 000	2 000 000

* Bunden placering HSB - Ränta 2,85% bunden mellan 2024-11-07--2025-02-07, 500 000 kr * Placeringskonto SBAB - Ränta 4,02% bunden mellan 2024-07-02--2025-01-07, 510 000 kr * Placeringskonto SBAB - Ränta 3,85% bunden mellan 2024-07-24--2025-01-27, 1 600 000 kr * Placeringskonto SBAB - Ränta 3,40% bunden mellan 2024-08-27--2025-02-28, 518 000 kr

Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	5 907 137	5 907 137
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 907 137	5 907 137

Not 17	Övriga kortfristiga 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 Hypotek	3,19%	2025-05-19	5 790 000	100 000
Nordea Hypotek	3,58%	2025-04-04	3 637 453	200 000
Nordea Hypotek	3,53%	2025-04-16	3 962 904	200 000
			13 390 357	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 390 357
Kortfristig del	13 390 357

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	14 573	14 650
Källskatt	15 649	13 032
Inre fond	35 686	35 686
Övriga kortfristiga skulder	23 923	6 600
<i>Summa Övriga skulder</i>	89 831	69 968

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	437 435	423 248
	Upplupna räntekostnader	85 202	119 224
	Övriga upplupna kostnader	129 963	148 576
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	652 600	691 048

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 Luleåhus 16, org.nr. 797000-2007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luleåhus 16 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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. 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.

Den förtroendevalda 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 Luleåhus 16 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Thomas Söderström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS THORELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:14:23



GUDMUND ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:31:42



JONAS NYRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:20:29



THOMAS SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:31:32



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:12:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:33:12



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:11:20



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.