



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ankarkronan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ankarkronan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0571 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölkudden 3:14	1965-01-01	1965
Mjölkudden 3:16	1965-01-01	1965
Mjölkudden 3:9	1965-01-01	1965
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. 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 m ²
312	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 926
142	garageplatser	2 272
174	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	15
Totalt 629 objekt		28 213

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 71 st 2 rok, 191 st 3 rok, 21 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Johansson	Ordförande	2020-07-20
Stig B Wahlberg	Ledamot	2012-01-01
Eva Nordebo	Ledamot	2014-05-21
Irene Ann-Sofi Norén	Ledamot	2014-05-20
Patrik Juhlin	Ledamot	2023-08-16
Håkan Åkerlund	Ledamot	2023-08-16
Anna Gelfgren	Ledamot	2016-05-01
Tuula Palo	Suppleant	2023-08-07
Johan Öström	Suppleant	2023-08-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Johansson, Irene Norén, Håkan Åkerlund, Tuula Palo, Johan Öström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig B Wahlberg, Eva Nordebo, Ingvar Johansson och Roger Norén.

Revisorer har varit: Inga-Greta Ekblom med Inger Elisabeth Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Lindbäck (sammankallande), Tord Henriksson samt Anna Maria Sundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2019 Byte dagvattenbrunnar, asfaltering Mjv 237-251, byte armaturer i trapphus
2020 Byte värmesladdar, byte 9 st takfläktar
2021 Renovering tvättstuga Mjv 237 samt tvättstugegångar
2021 Nya VVC-ledningar Mjv 237-269, byte takfläktar Mjv 237-251

2022 Nya VVC-ledningar Mjv 165-235, byte takfläktar Mjv 253-269, nya laddstolpar för el-bilar

2023 Markarbete, byte dagbrunnar Mjv 181-199, byte takfläktar Mjv 221-235, nya elmätare i lägenheter

2024 Markarbete, byte dagbrunnar Mjv 165-179, byte takfläktar Mjv 181-199, renovering två tvättstugor, markarbete under balkonger på två gårdar

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

Renovering parkeringsytor, byte förrådsdörrar, relining avloppsledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 436 och under året har det tillkommit 42 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 443.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	138	153	169	162
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	179	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	529	507	467	467	467
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	542	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 226	14 620	14 093	14 121	14 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 131	2 414	2 910	2 889	2 584
Soliditet, %	92	92	84	91	90

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. **Föreningen har inga banklån.**

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	2 279 850	0	0	2 279 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 678 948	0	-331 735	6 347 212
S:a bundet eget kapital, kr	8 958 798	0	-331 735	8 627 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 176 363	2 413 661	331 735	27 921 759
Årets resultat, kr	2 413 661	-2 413 661	2 131 082	2 131 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 590 024	0	2 462 817	30 052 841
S:a eget kapital, kr	36 548 822	0	2 131 082	38 679 903

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 618 000 kr samt ianspråktagande skett med 949 735 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	27 590 024
Årets resultat, kr	2 131 082
Reservation till underhållsfond, kr	-618 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	949 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 052 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	30 052 841

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 226 136	14 673 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 898	408 894
Summa Rörelseintäkter		15 292 034	15 081 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 989 483	-9 496 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 839	-683 079
Personalkostnader	Not 6	-1 590 662	-1 492 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 847	-864 427
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-261 520
Summa Rörelsekostnader		-13 344 831	-12 798 304
Rörelseresultat		1 947 203	2 283 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	183 929	130 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-50	-112
Summa Finansiella poster		183 879	130 015
Resultat efter finansiella poster		2 131 082	2 413 661
Resultat före skatt		2 131 082	2 413 661
Årets resultat		2 131 082	2 413 661

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	30 786 973	25 010 477
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	1 097 165	258 846
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	17 881	2 762 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 902 019	28 031 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
Summa Finansiella anläggningstillgångar		450	450
Summa Anläggningstillgångar		31 902 469	28 032 274

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 864	263
Aktuell skattefordran		105 507	118 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 362 866	4 947 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	622 629	670 423
Summa Kortfristiga fordringar		4 096 865	5 736 559
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
Summa Omsättningstillgångar		10 096 865	11 736 559
Summa Tillgångar		41 999 334	39 768 833



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 279 850	2 279 850
Fond för yttre underhåll	6 347 212	6 678 948
Summa Bundet eget kapital	8 627 062	8 958 798
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	27 921 759	25 176 363
Årets resultat	2 131 082	2 413 661
Summa Fritt eget kapital	30 052 841	27 590 024
Summa Eget kapital	38 679 904	36 548 822

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	25 775	25 775
Summa Långfristiga skulder	25 775	25 775
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	775 479	643 115
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 316 537	364 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 2 201 639	2 186 887
Summa Kortfristiga skulder	3 293 656	3 194 236
Summa Skulder	3 319 431	3 220 011
Summa Eget kapital och skulder	41 999 334	39 768 833



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 947 203	2 283 645
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 847	864 427
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 101 847	864 427
Erhållen ränta	185 004	95 927
Erlagd ränta	-50	-112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 234 004	3 243 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 427	658 473
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 519	-3 372 837
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	147 947	-2 714 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 381 951	529 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 972 043	-2 138 473
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 972 043	-2 138 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	775
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	775
Årets kassaflöde	-1 590 092	-1 608 174
Likvida medel vid årets början	10 823 948	12 432 122
Likvida medel vid årets slut	9 233 857	10 823 948



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-40 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 982 278	12 479 269
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	725 678	665 605
	Hyror lokaler	35 988	35 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 065 918	1 058 798
	Hyror förbrukningsbaserad	66 640	115 783
	Hyror övrigt	199 118	198 720
	Övriga primära intäkter	217 438	185 956
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 293 058	14 739 219
	Hysesbortfall	-66 922	-66 164
	<i>Summa</i>	-66 922	-66 164
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 226 136	14 673 055
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 698	374 917
	Övriga sekundära intäkter	64 200	33 977
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 898	408 894

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-591 127	-593 055
	Snö och halk-bekämpning	-202 611	-151 336
	Reparationer	-265 842	-361 094
	Planerat underhåll	-949 735	-356 917
	Försäkringsskador	-2 625	-521 089
	El	-1 202 685	-1 128 137
	Uppvärmning	-2 987 135	-2 888 077
	Vatten	-1 296 945	-1 036 534
	Sophämtning	-462 338	-451 930
	Fastighetsförsäkring	-474 258	-424 531
	Kabel-TV och bredband	-585 000	-584 702
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-552 920	-540 128
	Förvaltningsavtalskostnader	-407 690	-431 857
	Övriga driftkostnader	-8 572	-26 910
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 989 483	-9 496 297

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 941	-21 443
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-118 571	-209 110
	Administrationskostnader	-257 796	-250 763
	Extern revision	-32 840	-28 685
	Medlemsavgifter	-106 482	-105 500
	Föreningsverksamhet	-35 144	-2 709
	Övriga förvaltningskostnader	-81 064	-64 868
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-662 839	-683 079

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-186 391	-135 438
	Löner och övriga ersättningar	-890 911	-825 737
	Sociala avgifter	-257 384	-241 182
	Uttagsbeskattning	-244 956	-208 575
	Övriga personalkostnader	-1 020	-72 049
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 590 662	-1 492 981

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	-653 511	-622 701
	Avskrivning på markanläggning	-284 698	-179 188
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-163 637	-62 538
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 101 847	-864 427
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-261 520
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-261 520
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	177 858	123 936
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 071	6 191
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	183 929	130 127
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-50	-112
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-50	-112

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 571 657	48 109 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 572 600	2 572 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 804 343	2 123 257
	Årets investeringar	6 714 705	3 143 623
	Årets försäljningar/utrangeringar	-114 570	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	62 548 735	55 948 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 938 122	-31 181 420
	Årets avskrivningar	-938 210	-801 889
	Omklassificeringar	114 570	1 045 187
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-31 761 762	-30 938 122
	Utgående redovisat värde	30 786 973	25 010 478
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 983 000	1 983 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 453 000	2 453 000
	Summa	321 436 000	321 436 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	0	0
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	870 218	736 284
	Årets investeringar	935 125	133 934
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 805 343	870 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-611 372	-548 834
	Årets avskrivningar	-163 637	-62 538
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	66 831	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-708 178	-611 372
	Utgående redovisat värde	1 097 165	258 846

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 762 500	4 946 771
	Årets investeringar	17 881	650 000
	Omklassificering till byggnad	-2 762 500	-2 834 271
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	17 881	2 762 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 233 857	4 823 948
	Övriga fordringar	129 009	123 626
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 362 866	4 947 574
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	167 739	145 963
	Upplupna ränteintäkter	33 125	34 200
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 765	490 260
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	622 629	670 423
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	6 000 000
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	37 625	55 847
	Källskatt	25 691	29 534
	Inre fond	248 250	274 024
	Övriga kortfristiga skulder	4 971	4 829
	<i>Summa Övriga skulder</i>	316 537	364 234
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 366 308	1 327 347
	Övriga upplupna kostnader	835 331	859 540
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 201 639	2 186 887

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Fastigo	9595	9651

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ankarkronan i Luleå, org.nr. 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ankarkronan 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. Revisornas 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. 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ankarkronan 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 revisionssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGVAR JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:49:35



IRENE ANN-SOFI NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:47:19



HÅKAN ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:57:18



EVA NORDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:27:26



ANNA GELFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:46:08



PATRIK JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:03:47



STIG B WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:26:12



INGA-GRETA EKBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:18:50



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:22:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGA-GRETA EKBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:22:39



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:50:55



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.