



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mjölkudden i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mjölkudden i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0548 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Styrmannen 2	1963-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m 2024-12-31 därefter Bostadsrätterna 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 m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 867
35	garageplatser	544
27	Carportar	0
37	p-platser	0
Totalt 201 objekt		7 411

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 39 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mona Persson	Ordförande	2022-06-10	
Peder Pettersson	Ledamot	2021-06-15	
Daniel Henriksson	Ledamot	2019-04-11	
Jacob Nilsson	Ledamot	2024-06-04	
Emma Holm	Ledamot	2022-06-10	2024-06-04
Anton Sällström	Ledamot	2023-06-28	
Morgan Pettersson Fant	Ledamot	2022-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peder Pettersson, Morgan Pettersson Fant och Jacob Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Persson, Peder Pettersson, Daniel Henriksson och Morgan Pettersson Fant.

Revisorer har varit: Siw Ahlfort valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Louise Häggström (sammankallande), Louise Häggström samt Lars Wikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 22 st och 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 påbörjat arbetet med förbättring asfaltering av området och beräknas fortsätta kommande åren samt byte rökluckor och magnetvred på lägenhetsdörrarna.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-29.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

1992 Ombyggnad fönster

1995 Balkongrenovering

2005-2007 Stambyte

2011 Byte garagedörrar hus C & D. Byte värme växlare inkl.expansionskärl samt styrcentral

2011-2012 Ventilationsombyggnad

2013 Rep hänggrännor, stora lekparken ombyggd och takventilation B, C och D husen

2014 Ny takpapp på alla huskroppar och 2 nya tvättmaskiner

2014	Underhåll av dagvattenledning Mjv 13-15 och en lekplats
2015	104 lgh dörrar, postboxar, tidningshållare och info tavlor
2015	Målning av väggar och tak i trapphus samt källarkorridorer
2015	Tvättmaskin i tvättstuga 2
2016	Byte utomhus-entrébelysning till LED, 1 ny tvättmaskin i akuttvättstugan och 2 nya torktumlare
2017	4st nya p-platser och med el 2018
2018	Relining spillvatten källare, inköp sopvals, roddmaskin och löpband
2019	Målning balkonger mellan hus A & B samt entreplan och underhåll lekplats och nytt staket
2020	Relining dagvatten och underhåll av bastu
2021	Nya radiatorventiler i lägenheterna
2022	Byte belysning tvättstugan
2023	Nytt kodlås/taggsystem
2024	Ombyggnad av belysning allmännytor invändigt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	109	160	155	148
Skuldsättning, kr/kvm	707	735	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	763	793	821	892	920
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	183	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	571	544	495	495	495
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	625	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 357	4 106	3 954	3 930	3 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	210	678	675	680
Soliditet, %	58	57	56	52	49

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	266 290	0	0	266 290
Underhållsfond, kr	874 140	0	48 835	922 975
S:a bundet eget kapital, kr	1 140 430	0	48 835	1 189 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 209 030	210 070	-48 835	7 370 265
Årets resultat, kr	210 070	-210 070	144 844	144 844
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 419 100	0	96 009	7 515 109
S:a eget kapital, kr	8 559 530	0	144 844	8 704 374

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 165 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	7 419 100
Årets resultat, kr	144 844
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 515 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 515 109
------------------------------------	------------------

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	4 357 134	4 125 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 155	35 919
Summa Rörelseintäkter		4 632 289	4 161 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 605 276	-3 289 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 436	-91 034
Personalkostnader	Not 6	-266 440	-143 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 432	-365 310
Summa Rörelsekostnader		-4 396 584	-3 889 448
Rörelseresultat		235 705	272 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 128	21 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 989	-83 582
Summa Finansiella poster		-90 861	-61 991
Resultat efter finansiella poster		144 844	210 070
Resultat före skatt		144 844	210 070
Årets resultat		144 844	210 070

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 370 770	12 126 585
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 509 135	448 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 879 905	12 574 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		13 880 355	12 575 285

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 759	4 956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	773 719	2 278 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	324 153	200 963
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 172 631	2 484 907
Summa Omsättningstillgångar		1 172 631	2 484 907
Summa Tillgångar		15 052 987	15 060 192

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	266 290	266 290
Fond för yttre underhåll		922 975	874 140
Summa Bundet eget kapital		1 189 265	1 140 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 370 265	7 209 030
Årets resultat		144 844	210 070
Summa Fritt eget kapital		7 515 108	7 419 100

Summa Eget kapital		8 704 374	8 559 530
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 571 544	4 578 306
Summa Långfristiga skulder		3 571 544	4 578 306

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 666 062	867 512
Leverantörsskulder		287 223	162 992
Skatteskulder		21 712	33 241
Övriga kortfristiga skulder		242 372	232 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	559 700	625 767
Summa Kortfristiga skulder		2 777 069	1 922 356

Summa Skulder		6 348 613	6 500 662
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 052 987	15 060 192
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 705	272 061
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	388 432	365 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	388 432	365 310
Erhållen ränta	4 128	21 591
Erlagd ränta	-93 361	-83 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 904	575 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-194 061	534 903
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 535	82 291
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-139 526	617 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 378	1 192 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 693 503	-597 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 693 503	-597 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-208 212	-190 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208 212	-190 512
Årets kassaflöde	-1 506 337	404 843
Likvida medel vid årets början	2 260 095	1 855 252
Likvida medel vid årets slut	753 758	2 260 095



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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 782 084	3 567 761
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	138 212	167 269
	Hyror garage och parkeringsplatser	365 763	362 918
	Hyror övrigt	7 320	6 814
	Övriga primära intäkter	47 903	42 455
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 373 182	4 147 217
	Hyresbortfall	-16 048	-21 627
	<i>Summa</i>	-16 048	-21 627
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 357 134	4 125 590

I årsavgifterna ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	237 874	0
	Hyresintäkt Telia masten	37 281	35 919
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	275 155	35 919

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-251 829	-249 187
	Snö och halk-bekämpning	-310 796	-247 789
	Reparationer	-217 650	-348 684
	Planerat underhåll	-116 165	-150 936
	Försäkringsskador	-348 143	-80 614
	El	-294 348	-255 202
	Uppvärmning	-777 242	-756 616
	Vatten	-424 383	-341 661
	Sophämtning	-106 894	-128 347
	Fastighetsförsäkring	-100 509	-87 397
	Kabel-TV och bredband	-250 481	-251 132
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 130	-174 948
	Förvaltningsavtalskostnader	-217 612	-207 617
	Övriga driftkostnader	-10 095	-9 760
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 605 276	-3 289 891

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	-62	-7 396
	Administrationskostnader	-62 060	-22 968
	Extern revision	-13 250	-11 250
	Konsultkostnader	-15 122	0
	Medlemsavgifter	-42 762	-42 162
	Föreningsverksamhet	-857	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 322	-7 258
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 436	-91 034
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode förvaltartid för år 2023 utbetald 2024	-65 700	0
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Arvode styrelse,mötesarvode,valberedning 2024	-109 500	-100 000
	Arvode förvaltartid styrelse 2024	-22 700	-1 650
	Sociala avgifter	-63 540	-33 286
	Övriga personalkostnader	0	-3 277
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-266 440	-143 213
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	-385 126	-362 003
	Avskrivning på markanläggning	-3 307	-3 307
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-388 432	-365 310

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 119 301	25 970 551
	Ingående anskaffningsvärde mark	172 800	172 800
	Årets investeringar ombyggnad av belysning allmännytor	632 618	148 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 924 719	26 292 101
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 165 516	-13 800 206
	Årets avskrivningar	-388 432	-365 310
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 553 949	-14 165 516
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 370 770	12 126 585
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	701 000	701 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	586 000	586 000
	<i>Summa</i>	84 287 000	84 287 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 250 000	10 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 250 000	10 250 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning markytor	448 250	0
	Årets investeringar markytor	1 060 885	448 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 509 135	448 250
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	753 758	2 260 095
	Övriga fordringar	19 961	18 894
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	773 719	2 278 989
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	33 801	100 509
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 352	100 454
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	324 153	200 963

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

922 975

874 140

*Summa Fond för yttre underhåll***922 975****874 140**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,6%	2025-03-03	659 300	69 400
Stadshypotek	0,93%	2025-09-01	869 250	19 000
Stadshypotek	1,21%	2026-10-30	2 421 856	70 312
Stadshypotek	2,68%	2027-04-30	1 287 200	67 200
			5 237 606	225 912

Långfristig del

3 571 544

Nästa års amortering av långfristig skuld

137 512

Lån som ska konverteras inom ett år

1 528 550

Kortfristig del

1 666 062

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

225 912

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

903 648

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,83%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

395 381

340 448

Upplupna räntekostnader

7 082

5 454

Övriga upplupna kostnader

157 237

279 865

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***559 700****625 767**

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 Mjölkkudden i Luleå, org.nr. 797000-0548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölkkudden i Luleå för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mjölkudden i Luleå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MONA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:04:00



DANIEL HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 08:21:26



ANTON SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:10:33



JACOB NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:20:10



MORGAN PETTERSSON FANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:52:58



PEDER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:07:04



SIW AHLFORT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:29:25



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:30:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIW AHLFORT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:30:38



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:28:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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.