



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Illern i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Illern i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8292 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Illern 22 | 1986-01-01    | 1986                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 70                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 480                    |
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 503                      |
| 40                | garageplatser                         | 640                      |
| 4                 | garageplatser för MC                  | 16                       |
| 7                 | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 123 objekt |                                       | 6 639                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 19 st 2 rok, 23 st 3 rok, 4 st 4 rok, 11 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll                       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|----------------------------|------------|------------|
| Thomas Lindholm    | Ordförande                 | 2012-06-04 |            |
| Ulf Lindström      | Ledamot                    | 2021-06-02 |            |
| Kjell Olsson       | Ledamot                    | 2016-07-11 |            |
| Doris Björnfot     | Ledamot                    | 2023-05-24 |            |
| Katarina Johansson | Ledamot                    | 2020-06-29 |            |
| Lisbet Markgren    | Ledamot                    | 2022-05-22 |            |
| Karin Edelsvärd    | Ledamot                    | 2016-06-03 |            |
| Philip Kuo         | Ledamot                    | 2013-10-02 | 2024-05-23 |
| Olof Johansson     | Ledamot                    | 2008-05-18 |            |
| Christer Thornberg | Ledamot                    | 2024-05-23 |            |
| Martin Pantzare    | Ledamot utsedd av HSB Norr | 2022-05-22 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lindholm, Ulf Lindström, Doris Björnfot, Lisbet Markgren och Christer Thornberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Lindholm, Ulf Lindström, Kjell Olsson och Olof Johansson.

Revisorer har varit: Nicklas Larsson med Maine Wallström som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Olsson (sammankallande), Tommy Skotte samt Åsa Lindholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,5%.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Bytt del av tak på B-huset
- Installerat 7 laddboxar på parkeringsplatserna utomhus
- Dragit om rör som läckte under C-huset



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015  | Byte trapphusbelysning                                                                                                   |
| 2016  | Målning trapphus och fasad C-huset samt byte av ytterdörrar mot loftgångar                                               |
| 2017  | Renovering av bastu, relax, samlingssal och tvättstuga                                                                   |
| 2018  | Byte av porttelefonsystem och belysning i garage                                                                         |
| 2019  | Installation av laddplatser för elbilar                                                                                  |
| 2020  | Installation av vattenreningsutrustning                                                                                  |
| 2021  | Renovering av innergård och utemiljö                                                                                     |
| 2022  | Relining av avloppsstammar samt renovering av gårdsstuga                                                                 |
| 2023  | Montering av brandtrappa vid B-huset, modernisering av hiss på Hermelinsgatan 23B samt uppförande av pergola på uteplats |
| 2024  | Byte del av tak på B-huset samt installation av 7 laddboxar                                                              |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Installation av solceller
- Renovering av toalett och dusch i gästrum

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 279   | 236   | 281   | 301   | 242   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 399 | 2 493 | 2 863 | 3 053 | 3 148 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 906 | 3 020 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 5     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 153   | 136   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 737   | 722   | 644   | 644   | 644   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79    | 81    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 771   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 044 | 4 910 | 4 651 | 4 611 | 4 592 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 649   | -183  | 401   | 646   | 364   |
| Soliditet, %                           | 51    | 49    | 48    | 47    | 45    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 670 827                  | 0                                                                      | 0                         | 3 670 827                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 002 470                  | 0                                                                      | 0                         | 1 002 470                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 753 815                  | 0                                                                      | -64 611                   | 1 689 204                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 427 112</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-64 611</b>            | <b>6 362 501</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 10 475 401                 | -183 386                                                               | 64 611                    | 10 356 627                 |
| Årets resultat, kr                    | -183 386                   | 183 386                                                                | 649 372                   | 649 372                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 292 015</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>713 983</b>            | <b>11 005 999</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 719 127</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>649 372</b>            | <b>17 368 500</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 611 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 | 10 292 016        |
| Årets resultat, kr                                  | 649 372           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -173 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 237 611           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>11 005 999</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>11 005 999</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

|                                                                             |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 5 044 377         | 4 910 201         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 76 589            | 0                 |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>5 120 966</b>  | <b>4 910 201</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 904 766        | -3 728 852        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -97 239           | -72 097           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -60 713           | -63 136           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -922 451          | -899 624          |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -44 210           | 0                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-4 029 379</b> | <b>-4 763 709</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 091 587</b>  | <b>146 492</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 25 040            | 23 596            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -467 255          | -353 474          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-442 215</b>   | <b>-329 878</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>649 372</b>    | <b>-183 386</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>649 372</b>    | <b>-183 386</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>649 372</b>    | <b>-183 386</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 11 | 32 371 560 | 32 609 922 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 32 371 560 | 32 609 922 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

32 372 060 32 610 422

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 588 803 | 602 709 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 101 657 | 170 473 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 690 461 | 773 182 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |         |   |
|---------------------------------|--------|---------|---|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 500 000 | 0 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 500 000 | 0 |

Kassa och bank

|                      |        |         |         |
|----------------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank       | Not 15 | 722 515 | 851 882 |
| Summa Kassa och bank |        | 722 515 | 851 882 |

Summa Omsättningstillgångar

1 912 976 1 625 064

Summa Tillgångar

34 285 036 34 235 487



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 4 673 297 | 4 673 297 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 689 204 | 1 753 815 |
| Summa Bundet eget kapital | 6 362 501 | 6 427 112 |

Fritt eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat      | 10 356 627 | 10 475 401 |
| Årets resultat           | 649 372    | -183 386   |
| Summa Fritt eget kapital | 11 005 999 | 10 292 016 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 17 368 500 | 16 719 128 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 12 360 053 | 2 988 000 |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 8 800      | 8 800     |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 12 368 853 | 2 996 800 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 3 564 000 | 13 557 403 |
| Leverantörsskulder                              |        | 246 775   | 198 019    |
| Skatteskulder                                   |        | 14 131    | 13 351     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 2 355     | 56 535     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 720 423   | 694 251    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 547 683 | 14 519 559 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 16 916 536 | 17 516 359 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 34 285 036 | 34 235 487 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 091 587        | 146 492          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 922 451          | 899 624          |
| Restvärdesavskrivning                                                               | 44 210           | 0                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>966 661</b>   | <b>899 624</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 21 562           | 23 596           |
| Erlagd ränta                                                                        | -541 030         | -303 226         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 538 780</b> | <b>766 487</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -12 869          | 7 485            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 106 577          | -217 257         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>93 708</b>    | <b>-209 772</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 632 489</b> | <b>556 714</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -728 299         | -474 972         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-728 299</b>  | <b>-474 972</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -621 350         | -578 450         |
| Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder                                         | 0                | 1 600            |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-621 350</b>  | <b>-576 850</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>282 840</b>   | <b>-495 107</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 409 749</b> | <b>1 904 856</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 692 589</b> | <b>1 409 749</b> |



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

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

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 | 17 828 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter andelstalsfördelad*             | 3 744 060                | 3 688 632                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 188 812                  | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 105 000                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                               | 708 880                  | 665 504                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 282 200                  | 280 535                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 161 146                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 105 000                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 16 800                   | 10 884                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>5 045 752</b>         | <b>4 911 701</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -1 375                   | -1 500                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-1 375</b>            | <b>-1 500</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>5 044 377</b>         | <b>4 910 201</b>         |

\* I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten samt bredband med IP-telefoni

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 72 909                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 3 680                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>76 589</b>            | <b>0</b>                 |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -226 702                 | -593 307                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -188 013                 | -197 191                 |
|       | Reparationer                                    | -254 880                 | -351 306                 |
|       | Planerat underhåll                              | -237 611                 | -768 959                 |
|       | Försäkringsskador                               | -131 530                 | -84 176                  |
|       | El                                              | -340 848                 | -308 727                 |
|       | Uppvärmning                                     | -437 230                 | -416 720                 |
|       | Vatten                                          | -243 838                 | -174 412                 |
|       | Sophämtning                                     | -97 052                  | -110 307                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -129 343                 | -122 607                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -199 516                 | -195 602                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -177 360                 | -174 490                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -240 842                 | -231 048                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 904 766</b>        | <b>-3 728 852</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -8 626                   | -8 291                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -20 809                  | -2 928                   |
|       | Administrationskostnader                        | -15 889                  | -2 439                   |
|       | Extern revision                                 | -16 929                  | -14 150                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -25 000                  | -25 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -3 022                   | -3 378                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -6 964                   | -15 911                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-97 239</b>           | <b>-72 097</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -48 100                  | -48 800                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -2 000                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                | -10 613                  | -11 235                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | 0                        | -1 101                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-60 713</b>           | <b>-63 136</b>           |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader -913 280 -890 738

Avskrivning på markanläggning -9 171 -8 886

*Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* -922 451 -899 624

| Not 8 | Övriga rörelsekostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelsekostnader*

Restvärdesavskrivning tak -44 210 0

*Summa Övriga rörelsekostnader* -44 210 0

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

Ränteintäkter placeringar 3 478 0

Övriga ränteintäkter och liknande poster 21 562 23 596

*Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* 25 040 23 596

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|--------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

Räntekostnader lån till kreditinstitut -466 855 -353 474

Övriga räntekostnader -400 0

*Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* -467 255 -353 474

| Not 11                                                                                                  | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                         | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|                                                                                                         | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 45 784 476         | 45 309 504         |
|                                                                                                         | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 2 406 794          | 2 406 794          |
|                                                                                                         | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 177 729            | 177 729            |
|                                                                                                         | Årets investeringar*                                      | 728 299            | 474 972            |
|                                                                                                         | Årets försäljningar/utrangeringar                         | -132 664           | 0                  |
|                                                                                                         | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>48 964 634</b>  | <b>48 368 999</b>  |
|                                                                                                         | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|                                                                                                         | Ingående avskrivningar                                    | -15 759 077        | -14 859 452        |
|                                                                                                         | Årets avskrivningar                                       | -922 451           | -899 624           |
|                                                                                                         | Återförda avskrivningar                                   | 88 454             | 0                  |
|                                                                                                         | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-16 593 074</b> | <b>-15 759 077</b> |
|                                                                                                         | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>32 371 560</b>  | <b>32 609 922</b>  |
|                                                                                                         | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|                                                                                                         | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 69 000 000         | 69 000 000         |
|                                                                                                         | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 5 000 000          | 5 000 000          |
|                                                                                                         | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 35 000 000         | 35 000 000         |
|                                                                                                         | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 1 326 000          | 1 326 000          |
|                                                                                                         | <i>Summa</i>                                              | <b>110 326 000</b> | <b>110 326 000</b> |
|                                                                                                         | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|                                                                                                         | Fastighetsinteckning                                      | 35 869 000         | 35 869 000         |
|                                                                                                         | Varav i eget förvar                                       | -14 869 000        | 0                  |
|                                                                                                         | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>21 000 000</b>  | <b>35 869 000</b>  |
| * Årets investeringar avser byte del av tak B-huset (660 tkr) samt installation av 7 laddboxar (68 tkr) |                                                           |                    |                    |
| Not 12                                                                                                  | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|                                                                                                         | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|                                                                                                         | Avräkningskonto HSB                                       | 470 073            | 557 866            |
|                                                                                                         | Övriga fordringar                                         | 118 730            | 44 843             |
|                                                                                                         | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>588 803</b>     | <b>602 709</b>     |
| Not 13                                                                                                  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|                                                                                                         | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|                                                                                                         | Förutbetald försäkring                                    | 36 131             | 129 344            |
|                                                                                                         | Upplupna ränteintäkter                                    | 3 478              | 0                  |
|                                                                                                         | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 62 048             | 41 129             |
|                                                                                                         | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>101 657</b>     | <b>170 473</b>     |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringskonto hos SBAB

500 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

500 000

0

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 15 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

Konto hos Swedbank

1 000

1 000

Konto hos SBAB

721 515

850 882

Summa Kassa och bank

722 515

851 882

|        |                                                 |            |  |
|--------|-------------------------------------------------|------------|--|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |  |
|--------|-------------------------------------------------|------------|--|

| Låneinstitut  | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|---------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Handelsbanken | 0,86%     | 2025-06-30 | 2 988 000  | 72 000               |
| Handelsbanken | 2,65%     | 2026-09-30 | 4 312 017  | 192 000              |
| Handelsbanken | 2,65%     | 2027-09-30 | 4 312 018  | 192 000              |
| Handelsbanken | 2,67%     | 2028-09-30 | 4 312 018  | 192 000              |
|               |           |            | 15 924 053 | 648 000              |

Långfristig del

12 360 053

Nästa års amortering av långfristig skuld

576 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 988 000

Kortfristig del

3 564 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

648 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 592 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,32%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

502 888

498 341

Upplupna räntekostnader

0

73 775

Övriga upplupna kostnader

217 535

122 135

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

720 423

694 251

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 Illern i Luleå, org.nr. 716415-8292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Illern i Luleå för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicklas Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**THOMAS LINDHOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:47:57



**MARTIN PANTZARE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:20:59



**OLOF JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:07:11



**KARIN EDELSVÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 12:09:42



**DORIS BJÖRNFOT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:33:32



**KJELL OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:09:04



**KATARINA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:45:50



**LISBET MARKGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:48:09



**ULF LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:59:31



**CHRISTER THORNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:27:11



**NICKLAS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 22:35:14



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:20:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**NICKLAS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 22:36:25



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:16:25



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.