



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Klintbacken i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Klintbacken i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8789 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar 31 flerfamiljshus byggnader på fastigheten i Luleå kommun:
Dessutom finns ett kvartershus samt separata tvättstugor.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergviken 5:9	1988-01-01	1988 och 1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 583
4	lägenheter (hyresrätt)	184
3	lokaler (hyresrätt) (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	737
14	p-platser med motorvärmare	0
4	MC-platser	0
Totalt 159 objekt		10 504

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 2 rok, 68 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maine Granström	Ordförande	2008-01-24
Kristina Dannert	Ledamot	2023-10-12
Magnus Custemo	Ledamot	2022-07-05
Ola Wallgren	Ledamot	2020-06-01
Christin Skarpsvärd	Ledamot	2023-10-12
Oskar Lind	Ledamot	2024-08-08
Jennifer Notström	Ledamot	2024-08-08
Andreas Wikström	Ledamot	2021-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Wikström, Christin Skarpsvärd, Kristina Dannert, Jennifer Notström och Oskar Lind som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maine Granström, Magnus Custemo, Ola Wallgren och Andreas Wikström.

Revisorer har varit: Ulf Welin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Silvia Colombo (sammankallande) och Snezana Gavric, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 34 st medlemmar varav 30 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året samt besiktat hustaken med drönare.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2007 Gemensamhets-el

2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor

2012 Målning fasader

2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1st tvättstuga efter brand

2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård

2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga

2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK

2018 Ny fjärrvärmecentral, nya dörrar somrum, byte ventaggregat gym och frånluftsfläkt i tvättstuga

2019 Nytt torkskåp och mangel. Underhåll styr.ventilation, lekplats, hustak, balkongtak, hängrännor och målning vindskivor
2020 Nya hängrännor område 1, renovering fasader och totalrenovering lekplatser
2021 Fasad underhåll/hängrännor omr 2, lagning räcken omr 1 & 2, stamspolning och ny kabeldraning kamera
2022 Nya hängrännor omr 3, nytt låssystem, delvis fasad/trappräcken och renoverat bastun
2023 Målning av fasaderna, laddstolpar, 1 tvättmaskin och asfaltering vissa delar av området
2023 Grusbeläggning vid fasad område 2 och 3, ombyggnation bastu, ventilation tvättstugor omsorgsboende
2024 Ny EI IMD anläggning, nya stolpbelysning led och ny värmestyrning

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

Byte av undercentraler och OVK 2025. Byte fönster och eventuellt måla de röda huskropparna under 2026/2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	225	262	247	286
Skuldsättning, kr/kvm	5 032	5 155	5 083	5 203	5 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 515	5 650	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	225	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	906	881	787	787	787
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 615	9 303	8 917	8 904	8 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	230	-452	429	402	770
Soliditet, %	30	30	30	29	29

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	5 499 751	0	0	5 499 751
Upplåtelseavgifter, kr	3 939 525	0	0	3 939 525
Underhållsfond, kr	5 236 151	0	-196 529	5 039 622
S:a bundet eget kapital, kr	14 675 427	0	-196 529	14 478 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 339 640	-452 476	196 529	9 083 693
Årets resultat, kr	-452 476	452 476	230 219	230 219
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 887 164	0	426 748	9 313 912
S:a eget kapital, kr	23 562 591	0	230 219	23 792 810

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 529 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	8 887 164
Årets resultat, kr	230 219
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 529
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 313 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 313 912
------------------------------------	------------------

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	9 614 794	9 308 734
Övriga rörelseintäkter		0	53 000
Summa Rörelseintäkter		9 614 794	9 361 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 736 099	-6 644 195
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 600	-247 354
Personalkostnader	Not 5	-174 453	-181 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 951 845	-1 666 772
Summa Rörelsekostnader		-8 044 998	-8 739 422
Rörelseresultat		1 569 796	622 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	999	924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 340 576	-1 075 712
Summa Finansiella poster		-1 339 577	-1 074 788
Resultat efter finansiella poster		230 219	-452 476
Resultat före skatt		230 219	-452 476
Årets resultat		230 219	-452 476



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	75 746 789	76 958 179
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 746 789	76 958 179
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		75 747 289	76 958 679

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 138	60 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 585 209	2 410 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	329 102	292 963
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 921 449	2 763 570
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		48	248
<i>Summa Kassa och bank</i>		48	248
Summa Omsättningstillgångar		2 921 497	2 763 818
Summa Tillgångar		78 668 786	79 722 497



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	9 439 276	9 439 276
Fond för yttre underhåll		5 039 622	5 236 151
Summa Bundet eget kapital		14 478 898	14 675 427

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 083 693	9 339 640
Årets resultat		230 219	-452 476
Summa Fritt eget kapital		9 313 912	8 887 164

Summa Eget kapital		23 792 810	23 562 591
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 162 343	33 308 273
Övriga långfristiga skulder		1 380	1 580
Summa Långfristiga skulder		28 163 723	33 309 853

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 691 871	20 840 353
Leverantörsskulder		399 611	313 546
Skatteskulder		26 643	23 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	366 249	381 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 227 879	1 290 644
Summa Kortfristiga skulder		26 712 253	22 850 053

Summa Skulder		54 875 976	56 159 906
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		78 668 786	79 722 497
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 569 796	622 312
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 951 845	1 666 772
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 951 845	1 666 772
Erhållen ränta	999	924
Erlagd ränta	-1 353 215	-1 005 687
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 169 425	1 284 321
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 471	-110 041
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 941	33 913
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	470	-76 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 169 896	1 208 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-740 456	-3 774 027
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-740 456	-3 774 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 294 412	760 899
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-200	1 180
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 294 612	762 079
Årets kassaflöde	134 828	-1 803 755
Likvida medel vid årets början	2 346 943	4 150 698
Likvida medel vid årets slut	2 481 771	2 346 943



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 (faktabelopp).

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	35 772 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 151 564	7 913 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	324 495	322 202
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	202 500	202 500
	Årsavgifter lokaler	450 120	450 120
	Hyror bostäder	182 496	182 496
	Hyror lokaler	606 416	584 468
	Hyror garage och parkeringsplatser	31 200	24 600
	Hyror förbrukningsbaserad el	70 443	45 467
	Övriga primära intäkter	45 680	33 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 064 914	9 759 454
	Avgiftsbortfall avser de lokaler som hyrs ut som brf lgh lokal	-450 120	-450 120
	Hyresbortfall	0	-600
	<i>Summa</i>	-450 120	-450 720
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 614 794	9 308 734

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall-och varmvatten och värme. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-336 848	-324 577
	Snö och halk-bekämpning	-407 076	-458 657
	Reparationer	-537 772	-721 107
	Planerat underhåll	-240 529	-613 600
	Försäkringsskador	-41 296	-539 480
	El	-680 499	-676 001
	Uppvärmning	-1 099 345	-997 965
	Vatten	-672 434	-685 279
	Sophämtning	-276 022	-326 154
	Fastighetsförsäkring	-290 338	-248 418
	Kabel-TV och bredband	-347 985	-342 810
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-271 240	-265 582
	Förvaltningsavtalskostnader	-513 476	-427 670
	Övriga driftkostnader	-21 239	-16 895
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 736 099	-6 644 195

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-14 632	-14 791
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 099	-13 530
	Administrationskostnader	-72 681	-97 347
	Extern revision	-17 500	-14 500
	Medlemsavgifter	-47 153	-47 153
	Föreningsverksamhet	-13 882	-31 858
	Övriga förvaltningskostnader	-2 654	-28 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 600	-247 354
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Arvode styrelse	-135 241	-142 910
	Sociala avgifter	-36 212	-38 190
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 453	-181 100
Not 6	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	-1 948 961	-1 666 291
	Avskrivning på markanläggning	-2 885	-481
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 951 845	-1 666 772
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter skattekonto, hyres- och kundfordringar	999	924
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	999	924
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 339 185	-1 075 712
	Övriga räntekostnader	-1 391	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 340 576	-1 075 712

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 526 240	103 809 910
	Ingående anskaffningsvärde mark	849 549	849 549
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 697	0
	Årets investeringar	740 456	3 774 027
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	109 173 942	108 433 486
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 475 307	-29 808 535
	Årets avskrivningar	-1 951 845	-1 666 772
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 427 153	-31 475 307
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 746 789	76 958 179
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 186 000	3 186 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 444 000	1 444 000
	<i>Summa</i>	135 630 000	135 630 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 159 000	83 159 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	83 159 000	83 159 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 481 723	2 346 695
	Övriga fordringar	103 486	63 746
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 585 209	2 410 441
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 102	292 963
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	329 102	292 963
Not 12	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 039 622	5 236 151
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 039 622	5 236 151

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,49%	2026-06-25	5 807 306	297 280
Swedbank	1,11%	2025-03-25	7 050 000	200 000
Stadshypotek	1,2%	2026-12-01	5 880 000	140 000
Stadshypotek	4,49%	2025-03-01	2 696 824	30 560
Stadshypotek	4,06%	2027-12-30	5 404 875	61 244
Nordea	1,0%	2026-09-16	7 796 442	222 756
Swedbank	3,1%	2028-12-21	1 960 000	40 000
Nordea	4,17%	2026-04-15	2 125 000	50 000
Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	11 613 635	131 228
Swedbank	0,92%	2025-02-25	2 520 132	121 344
			52 854 214	1 294 412

Långfristig del	28 162 343
Nästa års amortering av långfristig skuld	811 280
Lån som ska konverteras inom ett år	23 880 591
Kortfristig del	24 691 871
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 294 412
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 177 648
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt	39 966	44 084
Inre fond	315 686	337 419
Övriga kortfristiga skulder	10 597	293
Summa Övriga skulder	366 249	381 796

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	864 618	885 181
Upplupna räntekostnader	93 662	106 301
Övriga upplupna kostnader	269 599	299 162
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 227 879	1 290 644

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 Klintbacken i Luleå, org.nr. 716415-8789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den 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 Klintbacken 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

Ulf Welin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAINE GRANSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 13:47:45



MAGNUS CUSTEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:57:53



KRISTINA DANNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 20:07:40



OSKAR LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:40:34



ANDREAS WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:47:31



JENNIFER NOTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 20:39:03



CHRISTIN SKARPSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 15:31:26



OLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:44:25



ULF WELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:44:31



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:03:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULF WELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:40:44



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:01:18



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.