



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Båtsmannen i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Båtsmannen i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0563 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Båtsmannen 1	2062-01-01	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m 2024-12-31 och 2025-01-01 If skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	104
64	p-platser	0
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 338
29	garageplatser	464
Totalt 197 objekt		6 906

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 40 st 2 rok, 20 st 3 rok, 21 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Lövgren	Ordförande	2011-10-18	
Anders William Lundstén	Ledamot	2018-07-16	2024-05-21
Sven Grenevall	Ledamot	2024-05-21	
Ulla Stridsman	Ledamot	2011-10-18	
Karin Johansson	Ledamot	2018-06-20	
Hans Näslund	Ledamot	2019-06-26	
Thomas Nyberg	Ledamot	2017-05-12	
Ola Wallgren	Ledamot	2016-05-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Lövgren, Ulla Stridsman, Hans Näslund och Thomas Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lövgren, Ulla Stridsman, Karin Johansson och Thomas Nyberg.

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

Valberedning har varit: Anders Wiklund (sammankallande) och Anna Fantenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-06.

Föreningen har under året genomfört följande större åtgärder:

Installerat nytt styrsystem för värmen.

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

Investering i elbilsladdare är påbörjat och färdigställs under 2025. Styrelserummets ytskikt ska fräschas upp.

MEDLEMSINFORMATION



Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	99	156	138	174
Skuldsättning, kr/kvm	779	802	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	849	874	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	189	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	615	598	550	550	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	607	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 180	4 063	3 838	3 844	3 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	-558	154	425	704
Soliditet, %	56	54	54	55	54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	251 815	0	0	251 815
Underhållsfond, kr	3 171 020	0	-83 200	3 087 820
S:a bundet eget kapital, kr	3 422 835	0	-83 200	3 339 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 278 655	-558 165	83 200	5 803 690
Årets resultat, kr	-558 165	558 165	217 693	217 693
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 720 490	0	300 893	6 021 383
S:a eget kapital, kr	9 143 325	0	217 693	9 361 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 200 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	5 720 490
Årets resultat, kr	217 693
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 021 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 021 383
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 180 373	4 065 899
Övriga rörelseintäkter		9 600	0
Summa Rörelseintäkter		4 189 973	4 065 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 258 595	-3 933 533
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 966	-116 282
Personalkostnader	Not 5	-116 665	-124 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-453 151	-432 924
Summa Rörelsekostnader		-3 955 377	-4 606 978
Rörelseresultat		234 596	-541 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 332	33 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-57 235	-50 764
Summa Finansiella poster		-16 903	-17 086
Resultat efter finansiella poster		217 693	-558 165
Resultat före skatt		217 693	-558 165
Årets resultat		217 693	-558 165



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 011 640	14 236 574
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	23 966	32 183
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	882 079	170 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 917 685	14 439 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		14 918 135	14 439 708

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 524	2 295
Aktuell skattefordran		0	70 730
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	485 423	811 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	186 493	236 114
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		679 440	1 120 647
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 679 440	2 620 647
Summa Tillgångar		16 597 575	17 060 355

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	251 815	251 815
Fond för yttre underhåll		3 087 820	3 171 020
Summa Bundet eget kapital		3 339 635	3 422 835

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 803 690	6 278 655
Årets resultat		217 693	-558 165
Summa Fritt eget kapital		6 021 383	5 720 490

Summa Eget kapital		9 361 018	9 143 325
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 220 790	2 796 625
Summa Långfristiga skulder		5 220 790	2 796 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		157 816	2 739 797
Leverantörsskulder		250 764	674 740
Skatteskulder		9 352	12 161
Övriga kortfristiga skulder		1 060 388	1 175 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	537 447	518 144
Summa Kortfristiga skulder		2 015 767	5 120 405

Summa Skulder		7 236 557	7 917 030
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		16 597 575	17 060 355
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 596	-541 079
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	453 151	432 924
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	453 151	432 924
Erhållen ränta	40 332	33 678
Erlagd ränta	-49 588	-50 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	678 491	-125 341
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-114 562	-117 546
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-527 498	-111 431
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-642 060	-228 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 431	-354 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-931 579	-405 628
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-931 579	-405 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-157 816	-157 816
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 816	-157 816
Årets kassaflöde	-1 052 964	-917 763
Likvida medel vid årets början	2 307 627	3 225 390
Likvida medel vid årets slut	1 254 663	2 307 627

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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 636 235	3 555 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 176	93 206
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 000	144 000
	Hyror lokaler	3 300	3 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	221 340	221 160
	Hyror förbrukningsbaserad	19 710	23 736
	Hyror övrigt	4 500	4 550
	Övriga primära intäkter	38 515	23 976
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 184 776	4 069 308
	Hysesbortfall	-4 403	-3 409
	<i>Summa</i>	-4 403	-3 409
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 180 373	4 065 899

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-339 842	-487 162
	Snö och halk-bekämpning	-111 397	-213 505
	Reparationer	-273 490	-215 390
	Planerat underhåll	-123 200	-596 533
	Försäkringsskador	-2 499	-215 384
	El	-266 158	-242 859
	Uppvärmning	-819 886	-768 986
	Vatten	-346 199	-294 144
	Sophämtning	-117 368	-101 532
	Fastighetsförsäkring	-118 313	-107 545
	Kabel-TV och bredband	-220 228	-216 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 400	-163 464
	Förvaltningsavtalskostnader	-352 616	-310 223
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 258 595	-3 933 533

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 680	-8 317
	Administrationskostnader	-53 883	-47 849
	Extern revision	-13 875	-11 000
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-7 805	-5 040
	Övriga förvaltningskostnader	-9 923	-11 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 966	-116 282
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 273	-5 273
	Övriga arvoden	-83 823	-85 071
	Löner och övriga ersättningar	-4 700	-4 505
	Sociala avgifter	-22 869	-23 275
	Övriga personalkostnader	0	-6 115
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 665	-124 239
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	-444 934	-424 707
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 217	-8 217
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-453 151	-432 924
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 HSB bunden placering	39 627	33 080
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	705	598
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 332	33 678
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	-57 033	-50 714
	Övriga räntekostnader	-202	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-57 235	-50 764

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 387 295	25 152 167
	Ingående anskaffningsvärde mark	175 000	175 000
	Årets investeringar	220 000	235 128
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 782 295	25 562 295
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 325 721	-10 901 014
	Årets avskrivningar	-444 934	-424 707
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 770 655	-11 325 721
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 011 640	14 236 574
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	480 000	480 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	612 000	612 000
	<i>Summa</i>	77 692 000	77 692 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 300 000	13 300 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 364	112 364
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 364	112 364
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 181	-71 964
	Årets avskrivningar	-8 217	-8 217
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-88 398	-80 181
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 966	32 183
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	170 500	0
	Pågående investeringar laddstolpar	931 579	170 500
	Ny värmestyrning	-220 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	882 079	170 500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

254 663

807 627

Övriga fordringar

230 760

3 881

Summa Övriga fordringar

485 423

811 508

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 493

233 309

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 493

233 309

Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

3 087 820

3 171 020

Summa Fond för yttre underhåll

3 087 820

3 171 020

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,94%	2026-09-30	2 796 625	88 500
Stadshypotek	2,66%	2026-10-30	2 581 981	69 316
			5 378 606	157 816

Långfristig del

5 220 790

Nästa års amortering av långfristig skuld

157 816

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

157 816

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

157 816

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

631 264

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,77%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

356 767

309 296

Upplupna räntekostnader

11 447

3 800

Övriga upplupna kostnader

169 233

205 048

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

537 447

518 144

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 Båtsmannen i Luleå, org.nr. 797000-0563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen 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. Revisorerans 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. 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 Båtsmannen 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

Anna Fantenberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL LÖVGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:04:07



SVEN GRENEVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:08:09



ULLA STRIDSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:50:13



HANS NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:40:51



THOMAS NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:40:11



OLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:06:47



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:30:07



ANNA FANTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:33:38



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:37:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA FANTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:25:14



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:34:04



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.