



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vesslan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vesslan i Luleå med säte i Luleå org.nr. 769611-6842 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 21 3	2007-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten under 2024.

Fr.o.m 2025-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 434
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	175
1	lokaler (hyresrätt)	35
103	garageplatser	1 648
Totalt 200 objekt		9 292

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 22 st 2 rok, 42 st 3 rok, 19 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peder Selberg	Ordförande	2022-05-20	
Kristian Pedersen	Ledamot	2012-05-28	
Elisabet Lövenblad	Ledamot	2016-08-08	
Tommy Enbom	Ledamot	2016-08-08	
Birgitta Zakrisson	Ledamot	2008-04-01	2024-05-16
Leif Lundström	Ledamot	2024-05-16	
Leif Lundström	Suppleant	2022-05-20	2024-05-16
Peter Löwdin	Ledamot	2016-05-01	
Mikael Sundkvist	Ledamot	2022-05-20	
Mats Nilsson	Suppleant	2018-05-21	
Annika Häggstål	Suppleant	2024-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peder Selberg, Tommy Enbom, Elisabet Lövenblad, Leif Lundström samt bland suppleanterna Annika Häggstål.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristian Pedersen, Elisabet Lövenblad, Tommy Enbom och Peder Selberg.

Revisorer har varit: Göran Ture Jönsson med Grethel Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Nilsson (sammanställande), Torbjörn Billegren samt Carina Mattsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade i andra läsnigen att anta nya Normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktiv 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 2024-09-10.

Föreningen har en fixargrupp som träffas några gånger per år, deras uppdrag är att fixa mindre reparationer och hjälpa till vid evenemang såsom dukning och städning m.m.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte ytterdörrar till aluminium
2014	Källarplanet har målats om
2015	Installation av 6 platser för elbilar
2016	Ombyggnad av bastu
2016	Omarbetning av planteringar
2017	Byte av porttelefoner
2017	Hörslina i samlingslokal
2019	Lägenhetsdörrar har bytts mot säkerhetsdörrar
2021	Installation av laddboxar i garage 10 platser
2021	Bye till elektroniska lås på entrédörrar/skalskydd
2021	Renovering av gårdsplan och grönytor
2022	Installation av hjärtstartare
2022	Installation av ytterligare laddboxar i garage 10 platser
2023	Uppdaterad styrning för värme, varmvatten och ventilation
2023	Installation av ny mätutrustning för varmvatten

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

- Underhållsmålning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	164	246	279	274
Skuldsättning, kr/kvm	6 424	6 509	8 141	8 367	8 723
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 845	7 948	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	152	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	811	766	685	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 262	6 654	6 208	6 183	6 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 824	-188	343	439	595
Soliditet, %	62	62	61	61	60

2023 års nyckeltal har justerats i bokslutet 2024 avseende sparande, kr/kvm, skuldsättning, kr/kvm och energikostnad, kr/kvm, då garageytan inte inkluderades i de ursprungliga beräkningarna.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på avskrivningar. Under året har föreningen övergått till att redovisa enligt K3-regelverket, vilket medför högre avskrivningar än tidigare. Ett negativt resultat som en följd av avskrivningar är normalt för nybildade föreningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 899 556 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6& fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 425 000	0	0	95 425 000
Underhållsfond, kr	1 315 108	0	-133 351	1 181 756
S:a bundet eget kapital, kr	96 740 108	0	-133 351	96 606 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 452 227	-188 228	133 351	4 397 350
Årets resultat, kr	-188 228	188 228	-1 824 096	-1 824 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 263 999	0	-1 690 745	2 573 254
S:a eget kapital, kr	101 004 107	0	-1 824 096	99 180 010

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 249 351 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	4 263 999
Årets resultat, kr	-1 824 096
Reservation till underhållsfond, kr	-116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	249 351
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 573 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 573 254
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 261 548	6 656 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 000	1 989
Summa Rörelseintäkter		7 271 548	6 658 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 762 727	-3 685 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 470	-208 665
Personalkostnader	Not 6	-105 470	-62 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 512 166	-1 454 836
Summa Rörelsekostnader		-7 534 833	-5 411 316
Rörelseresultat		-263 285	1 247 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 259	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 576 070	-1 435 975
Summa Finansiella poster		-1 560 811	-1 435 755
Resultat efter finansiella poster		-1 824 096	-188 228
Resultat före skatt		-1 824 096	-188 228
Årets resultat		-1 824 096	-188 228

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	155 950 568	159 449 669
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	42 461	55 525
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		155 993 029	159 505 194

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

155 993 529 **159 505 694**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		159	1 084
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 592 126	3 237 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	222 020	308 442
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 814 305	3 547 148

Kassa och bank

Kassa och bank		1 514 758	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 514 758	0

Summa Omsättningstillgångar

4 329 063 **3 547 148**

Summa Tillgångar

160 322 592 **163 052 842**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		95 425 000	95 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 181 756	1 315 108
Summa Bundet eget kapital		96 606 756	96 740 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 397 350	4 452 227
Årets resultat		-1 824 096	-188 228
Summa Fritt eget kapital		2 573 255	4 263 999

Summa Eget kapital

99 180 011 101 004 107

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 284 606	19 877 428
Summa Långfristiga skulder		39 284 606	19 877 428

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 406 544	40 599 890
Leverantörsskulder		309 306	453 345
Skatteskulder		20 089	36 316
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	47 426	24 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 074 610	1 056 777
Summa Kortfristiga skulder		21 857 975	42 171 307

Summa Skulder

61 142 581 62 048 735

Summa Eget kapital och skulder

160 322 592 163 052 842

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -263 285 1 247 526

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 512 166 1 454 836

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 512 166 1 454 836

Erhållen ränta 15 259 220

Erlagd ränta -1 576 011 -1 309 949

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 688 129 1 392 633

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 69 011 68 965

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -71 417 183 816

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-2 406 252 781

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 685 724 1 645 414

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -65 324

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -65 324

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -786 168 -1 754 308

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-786 168 -1 754 308

Årets kassaflöde

899 556 -174 218

Likvida medel vid årets början

3 199 775 3 373 992

Likvida medel vid årets slut

4 099 330 3 199 775

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergång till K3 har gjorts enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt all tillämpa 3 kap. §5 fjärde stcket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades föregående års redovisning.

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	1 329 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	5 720 100	5 396 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	347 448	330 463
	Årsavgifter lokaler	106 788	100 740
	Hyror lokaler	12 361	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 022 400	770 500
	Hyror förbrukningsbaserad	13 577	0
	Övriga primära intäkter	54 874	61 355
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 277 548	6 671 506
	Hysesbortfall	-16 000	-14 652
	<i>Summa</i>	-16 000	-14 652
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 261 548	6 656 854

*I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, kallvatten, kabel-tv, IP-telefoni och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 000	1 989
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 000	1 989

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-641 388	-644 601
	Snö och halk-bekämpning	-119 143	-116 170
	Reparationer	-206 859	-292 689
	Planerat underhåll	-249 351	-258 000
	Försäringsskador	-39 453	0
	EI	-617 217	-560 610
	Uppvärmning	-578 805	-542 198
	Vatten	-387 463	-313 601
	Sophämtning	-134 285	-147 250
	Fastighetsförsäkring	-102 317	-93 017
	Kabel-TV och bredband	-228 432	-228 562
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-226 020	-222 084
	Förvaltningsavtalskostnader	-231 993	-266 975
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 762 727	-3 685 757
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-45 677	-36 587
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 305	-23 403
	Administrationskostnader	-4 631	-63 358
	Extern revision	-14 121	-11 574
	Medlemsavgifter	-33 100	-33 100
	Föreningsverksamhet	-26 696	-29 720
	Övriga förvaltningskostnader	-6 939	-10 923
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 470	-208 665
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-88 000	-54 000
	Sociala avgifter	-17 470	-8 059
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 470	-62 059

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-3 499 101	-1 445 037
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 065	-9 799
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 512 166	-1 454 836

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 259	220
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 259	220

Transaktionskonto på Handelsbanken, genererad ränta per 241231 14 758 kr

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 575 485	-1 435 871
Övriga räntekostnader	-585	-104
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 576 070	-1 435 975

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 498 208	166 498 208
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 013 185	10 013 185
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	176 511 393	176 511 393
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 061 724	-15 616 687
	Årets avskrivningar	-3 499 101	-1 445 037
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 560 825	-17 061 724
	Utgående redovisat värde	155 950 568	159 449 669
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	554 000	554 000
	Summa	205 954 000	205 954 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 678 000	81 678 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	81 678 000	81 678 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	304 108	238 784
	Årets investeringar	0	65 324
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	304 108	304 108
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-248 583	-238 784
	Årets avskrivningar	-13 065	-9 799
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-261 647	-248 583
	Utgående redovisat värde	42 461	55 525
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 584 572	3 199 775
	Övriga fordringar, skattekonto	7 554	37 847
	Summa Övriga fordringar	2 592 126	3 237 622

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 020	308 442
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	222 020	308 442

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 181 756	1 315 108
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 181 756	1 315 108

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,47%	2025-04-30	19 877 428	257 052
Stadshypotek	2,58%	2026-09-30	18 036 466	209 116
Stadshypotek	2,6%	2027-10-30	21 777 256	320 000
			59 691 150	786 168

Långfristig del	39 284 606
Nästa års amortering av långfristig skuld	529 116
Lån som ska konverteras inom ett år	19 877 428
Kortfristig del	20 406 544
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	786 168
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 144 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	3 553	0
Källskatt	43 869	24 979
Övriga kortfristiga skulder	4	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	47 426	24 979

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	646 071	642 257
Upplupna räntekostnader	252 181	252 122
Övriga upplupna kostnader	176 358	162 398
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 074 610	1 056 777

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 Vesslan i Luleå, org.nr. 769611-6842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vesulan 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Göran Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PEDER SELBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:19:56



MIKAEL SUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 01:18:08



TOMMY ENBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:45:54



KRISTIAN PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 16:42:06



ELISABET LÖVENBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:44:27



PETER LÖWDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:10:11



LEIF LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:15:15



GÖRAN TURE JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:40:48



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:04:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN TURE JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:43:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:02:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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.