



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tryckeriet i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tryckeriet i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0506 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamen 25	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31. Föreningens styrelse har anlitat en försäkringsmäklare för att varje år se över försäkringarna. Detta samarbete har avslutats per 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	56
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
12	förråd	45
52	p-platser	0
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 268
Totalt 146 objekt		5 425

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 30 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Audhav	Ordförande	2024-11-24	
Tomas Audhav	Ledamot	2024-06-07	
Karin Östman	Ordförande	2022-05-26	2024-11-24
Ulla Karolin	Ledamot	2017-05-27	
Anders Wäppling	Ledamot	2017-03-12	2024-05-20
Marita Torstensson	Ledamot	2024-06-07	
Elisabeth Ljungberg	Ledamot	2007-11-12	
Roger Sandling	Ledamot	2019-06-04	
Annelie Sundberg	Ledamot	2017-03-12	
Anders Bäck	Ledamot	2021-07-21	2024-05-20
Ammy Renström	Ledamot	2023-06-30	2024-12-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Sundberg, Roger Sandling och Elisabeth Ljungberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Östman t.o.m. 2024-11-24, Roger Sandling, Tomas Audhav och Annelie Sundberg.

Revisorer har varit: Anders Bergstedt med Jens Lundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Wäppling (sammankallande), Gunilla Stenlund samt Ingrid Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 29 personer varav 24 röstberättigade medlemmar i föreningen. Vid föreningsstämman beslutades enhälligt att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2024-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och har beslutat att höja årsavgifterna för lägenheterna med 6,3 %. Detta möjliggör ett rekommenderat sparande på 150 kronor per kvadratmeter.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen. 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.

Föreningen har en underhålls- och en energiplan. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Ett nytt inpasseringssystem för entrédörrarna har installerats
- LED-lampor installerats i entréer och i förrådsgångar
- En ny värmestyrning för värme och varmvatten har installerats

- Bastu och relax har renoverats

Staddeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades och fastslogs under hösten 2024. Vid besiktningen framkom att fastigheten har fortsatt behov av underhåll. Styrelsen planerar följande större åtgärder under närmaste åren. Styrelsen tar slutligt beslut inför varje enskild åtgärd.

- Reparation tegelfasad norr och väster samt hydrofobiering
- Byggnation av förråd och hobbyrum
- Inköp av säkerhetsskåp
- Kontroll av balkonger samt åtgärder
- Kontroll av element samt byte efter behov i fastigheten
- Trädgård, buskar, träd och belysningsarmaturer
- Kontroll fläktaggregat i fastigheten
- Uppdatering elinstallationer

Ett solcellsprojekt som diskuterats tidigare har efter en grundlig analys beslutats skjutas upp. Styrelsen ansåg att den ekonomiska återbetalningstiden för installationen var för lång och att det inte skulle vara ekonomiskt försvarbart att gå vidare med projektet i nuläget.

Planerade åtgärder ska på lång sikt i möjligaste mån finansieras med egna medel.

Fritidsverksamhet

Elisabeth Ljungberg har ansvarat för uthyrning av föreningslokal och övernattningsrum. Föreningslokal, uthyrningsrum, hobbylokal, uteplats och bastu med relax har varit mycket uppskattade av medlemmarna och använts flitigt. Ulla Karolin har ansvarat för fördelning av bilplatser och extra förråd. Hon har även ansvarat för aktiviteter för medlemmarna med hjälp av en trivselgrupp. Under året har denna grupp bland annat anordnat fikaträffar, grillkväll och adventsfika.

Övrigt

2024 har varit ett år av kontinuerlig förbättring och utveckling. Styrelsen har arbetat med långsiktiga underhållsplaner, förbättringar i fastigheten och medlemmarnas trivsel. Föreningen ser fram emot att fortsätta detta arbete under 2025 med fokus på hållbarhet och medlemmarnas bästa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	120	122	128	119	74
Skuldsättning, kr/kvm	435	449	462	184	188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	447	457	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	172	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	660	638	558	527	488
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	704	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 818	3 735	3 395	3 232	3 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	347	558	429	274
Soliditet, %	62	63	61	73	69

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 främst på ökade driftskostnader samt underhåll och investeringar som genomförts under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 129 109 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

Föreningen har tagit höjd för ökade driftskostnader i budgeten för 2025 samt höjt årsavgifterna för att komma upp i rekommenderat sparande på 150 kr/kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	199 815	0	0	199 815
Upplåtelseavgifter, kr	277 960	0	0	277 960
Underhållsfond, kr	843 574	0	-254 371	589 203
S:a bundet eget kapital, kr	1 321 349	0	-254 371	1 066 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 809 149	347 348	254 371	4 410 869
Årets resultat, kr	347 348	-347 348	-64 516	-64 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 156 497	0	189 855	4 346 353
S:a eget kapital, kr	5 477 846	0	-64 516	5 413 331

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 371 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	4 156 498
Årets resultat, kr	-64 516
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 371
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 346 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 346 353

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	3 818 264	3 750 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 877	788
Summa Rörelseintäkter		3 820 141	3 750 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 918 778	-2 502 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 837	-235 273
Personalkostnader	Not 6	-368 881	-361 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-279 683	-243 582
Summa Rörelsekostnader		-3 812 178	-3 343 026
Rörelseresultat		7 962	407 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	299	1 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 777	-61 890
Summa Finansiella poster		-72 478	-60 602
Resultat efter finansiella poster		-64 516	347 348
Resultat före skatt		-64 516	347 348
Årets resultat		-64 516	347 348

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 6 895 347 6 739 839

*Summa Materiella anläggningstillgångar***6 895 347 6 739 839**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

450 450

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***450 450**

Summa Anläggningstillgångar

6 895 797 6 740 289

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 512 10 093

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 674 242 1 704 749

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 153 414 215 700

*Summa Kortfristiga fordringar***1 831 168 1 930 542**

Summa Omsättningstillgångar

1 831 168 1 930 542

Summa Tillgångar

8 726 965 8 670 831

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		477 775	477 775
Fond för yttre underhåll	Not 13	589 203	843 574
Summa Bundet eget kapital		1 066 978	1 321 349

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 410 869	3 809 149
Årets resultat		-64 516	347 348
Summa Fritt eget kapital		4 346 353	4 156 498

Summa Eget kapital

5 413 332

5 477 847

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	920 000
Summa Långfristiga skulder		0	920 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 360 000	1 490 000
Leverantörsskulder		360 325	144 698
Skatteskulder		12 886	17 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	127 578	172 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	452 844	448 590
Summa Kortfristiga skulder		3 313 633	2 272 984

Summa Skulder

3 313 633

3 192 984

Summa Eget kapital och skulder

8 726 965

8 670 831

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 7 962 407 950

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 279 683 243 582

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **279 683 243 582**

Erhållen ränta 299 1 288

Erlagd ränta -74 231 -62 096

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

213 713 590 725

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 228 482 -213 531

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 172 103 25 844

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **400 586 -187 687**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

614 299 403 038

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -435 190 -781 227

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-435 190 -781 227**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -50 000 -50 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-50 000 -50 000**

Årets kassaflöde **129 109 -428 189**

Likvida medel vid årets början **1 525 069 1 953 258**

Likvida medel vid årets slut **1 654 178 1 525 069**

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.

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.

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Byte av redovisningssystem

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	3 240 800	3 146 392
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	66 747	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 000	120 000
	Årsavgifter lokaler	50 940	0
	Hyror lokaler	56 460	80 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	280 800	280 800
	Hyror förbrukningsbaserad	5 461	95 386
	Hyror övrigt	39 096	1 668
	Övriga primära intäkter	22 965	30 556
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 883 269	3 755 298
	Avgiftsbortfall	-50 940	0
	Hysesbortfall	-14 065	-5 110
	<i>Summa</i>	-65 005	-5 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 818 264	3 750 188

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 877	788
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 877	788

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-228 452	-215 568
	Snö och halk-bekämpning	-62 042	-105 725
	Reparationer	-306 372	-385 083
	Planerat underhåll	-434 371	-66 132
	Försäkringsskador	-26 956	-6 486
	EI	-250 717	-216 304
	Uppvärmning	-511 106	-490 482
	Vatten	-301 248	-217 353
	Sophämtning	-97 657	-114 165
	Fastighetsförsäkring	-109 125	-98 654
	Kabel-TV och bredband	-231 859	-231 408
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 360	-132 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-187 630	-188 060
	Övriga driftkostnader	-35 882	-35 068
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 918 778	-2 502 568
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 734	-20 748
	Administrationskostnader	-115 636	-79 095
	Extern revision	-14 600	-13 097
	Konsultkostnader	0	-62 500
	Medlemsavgifter	-28 300	-28 300
	Föreningsverksamhet	-15 421	-10 750
	Övriga förvaltningskostnader	-17 146	-20 784
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-244 837	-235 274
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 500	-6 000
	Övriga arvoden	-122 800	-113 200
	Löner och övriga ersättningar	-192 467	-196 452
	Sociala avgifter	-47 113	-45 950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-368 881	-361 602

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-146 440	-110 339
	Avskrivning på markanläggning	-133 243	-133 243
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-279 683	-243 582
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	299	1 288
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	299	1 288
Not 9	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	-72 777	-61 840
	Övriga räntekostnader	0	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-72 777	-61 890

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 263 340	13 083 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	431 300	431 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 664 865	2 451 038
	Årets investeringar; porttelefoner och värmestyrning	435 190	1 393 296
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 794 694	17 359 504
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 619 665	-10 376 083
	Årets avskrivningar	-279 683	-243 582
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 899 348	-10 619 665
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 895 347	6 739 839
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	377 000	377 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	119 000	119 000
	<i>Summa</i>	89 496 000	89 496 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 313 400	13 313 400
	Varav i eget förvar	-595 000	-595 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 718 400	12 718 400
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 654 178	1 525 069
	Övriga fordringar	20 064	179 680
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 674 242	1 704 749
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 414	215 700
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 414	215 700
Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	589 203	843 574
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	589 203	843 574

Not 14	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>
Statshypotek	3,36%	2025-03-03	1 440 000	30 000
Statshypotek	0,89%	2025-12-30	920 000	20 000
			2 360 000	50 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 360 000	
Kortfristig del			2 360 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			50 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,40%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-1 739
Källskatt	71 922	84 472
Inre fond	54 811	80 491
Övriga kortfristiga skulder	846	8 847
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 578	172 071

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	331 479	319 608
Upplupna räntekostnader	3 898	5 352
Övriga upplupna kostnader	117 467	123 630
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	452 844	448 590

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 Tryckeriet i Luleå, org.nr. 797000-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tryckeriet 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 Tryckeriet 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

Anders Bergstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS AUDHAV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:10:35



MARITA TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:04:58



ELISABETH LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:33:30



ULLA KAROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:07:55



ANNELIE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 07:34:39



ROGER SANDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:53:35



JENNY AXBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:06:49



ANDERS BERGSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:53:58



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:10:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS BERGSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:59:27



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:07:06



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.