



ÅRSREDOVISNING 2025

FÖRENINGSSTÄMMA

Kyrkans Hus, Örnäskyrkan | onsdag 15 april 2026 kl. 19:00



HSB:S BRF RÄNSELN I LULEÅ

797000-0720

2025-01-01 – 2025-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF RÄNSELN

HSB bostadsrättsförening Ränseln i Luleå kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: onsdag 15 april 2026 kl. 19:00

Plats: Kyrkans Hus vid Örnäskyrkan

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BRF RÄNSELNS STÄMMA 2026-04-15

Ordförande Anders Marklund	kvar 1 år
Ledamot Urban Lundberg	kvar 1 år
Ledamot Alice Engelmärk	kvar 1 år
Ledamot Sara Spegel	kvar 1 år
Ledamot Henrik Eriksson	Omval 1 år
Ledamot Johanna Helmvall	Nyval 2 år
Ledamot Christopher-Robin Russel Andersson	Nyval 2 år
HSB Ledamot Pontus Johansson	

FÖRTROENDEVALD REVISOR

Lena Lindgren	Omval 1 år
---------------------	------------

FÖRTROENDEVALD REVISOR ERSÄTTARE

Per-Anders Olofsson	Omval 1 år
---------------------------	------------

WEBBREDAKTÖR

Richard Renberg	Omval 1 år
-----------------------	------------

Ulf Nygård och Lars Palo ställer upp som justerare och tillika rösträknare
på årsstämman den 15 April 2026

Samtliga utvalda i styrelsen är tillfrågade och har besvarat att de kommer på stämman.



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ränseln i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ränseln i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ränseln 7	1952-01-01	1952
Kritan 4	1952-01-01	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	förråd	538
80	garageplatser	1 311
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 634
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	252
108	p-platser	0
Totalt 411 objekt		12 735

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 121 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Marklund	Ordförande	2025-05-06	
Anders Marklund	Ledamot	2012-09-11	
Ella Isaksson	Ordförande	2024-08-29	2025-05-06
Nils Erik Sune Viklund	Ledamot	2025-05-06	
Urban Lundberg	Ledamot	2025-05-06	
Lenita Miller	Ledamot	2020-06-02	2025-05-06
Pontus Johansson	Ledamot	2016-04-26	
Marika Lundberg	Ledamot	2025-05-06	
Mats Lejon	Ledamot	2023-04-20	2025-05-06
Lisa Haapala	Ledamot	2024-04-29	2025-05-06
Henrik Eriksson	Ledamot	2025-05-06	
Sara Spegel	Ledamot	2025-05-06	
Alice Engelmark	Ledamot	2025-05-06	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Marklund, Urban Lundberg, Henrik Eriksson och Sara Spegel.

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

Valberedning har varit: Jeanette Eriksson (sammankallande), Mats Lejon samt Sara Matti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. Vid stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-06-11.

Förening en har bytt leverantör av fastighetsskötsel från HSB till Gammelstads ventilation AB, Samt Lilja & Co för städning.

Styrutrustning till panncentralen är bytt till ny modernare samt skyddsrum har blivit besiktat.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av inglasade balkonger samt fönsterbyte
2023	Bytt samtliga motorvärmarsstyrningar till laddbara insatser
2024	Helrenovering av bastu
2024	Bytt samtliga lås
2025	Installation av IMD

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Påbörja trapphusrenovering såsom byte av lägenhetsdörrar, målning av trapphus och byte av räcken

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 30 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	142	231	247	216
Skuldsättning, kr/kvm	3 413	3 522	3 589	4 243	4 259
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 992	4 121	4 200	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	158	153	139	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	760	734	712	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	728	697	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 274	8 871	8 554	8 363	8 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	-597	1 230	559	202
Soliditet, %	32	31	31	30	28

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	342 905	0	0	342 905
Upplåtelseavgifter, kr	399 300	0	0	399 300
Underhållsfond, kr	6 542 939	0	-107 422	6 435 518
S:a bundet eget kapital, kr	7 285 144	0	-107 422	7 177 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 306 192	-597 282	107 422	13 816 332
Årets resultat, kr	-597 282	597 282	156 679	156 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 708 910	0	264 101	13 973 011
S:a eget kapital, kr	20 994 054	0	156 679	21 150 734

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 305 422 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	13 708 910
Årets resultat, kr	156 679
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	305 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 973 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 973 011
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 274 199	8 871 325
Övriga rörelseintäkter		0	225
Summa Rörelseintäkter		9 274 199	8 871 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 543 965	-5 713 708
Övriga externa kostnader	Not 4	-228 280	-358 951
Personalkostnader	Not 5	-189 142	-184 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 805 245	-1 783 127
Summa Rörelsekostnader		-7 766 632	-8 040 774
Rörelseresultat		1 507 567	830 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 030	13 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 374 918	-1 441 103
Summa Finansiella poster		-1 350 888	-1 428 057
Resultat efter finansiella poster		156 679	-597 282
Resultat före skatt		156 679	-597 282
Årets resultat		156 679	-597 282

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	63 311 177	64 409 209
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 311 177	64 409 209
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		63 311 627	64 409 659

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		371	3 917
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 644 332	1 425 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	163 607	318 418
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 808 310	1 747 679
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 511 367
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 511 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 038 336	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 038 336	0
Summa Omsättningstillgångar		2 846 646	3 259 046
Summa Tillgångar		66 158 273	67 668 705

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	742 205	742 205
Fond för yttre underhåll	6 435 518	6 542 939
Summa Bundet eget kapital	7 177 723	7 285 144
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 816 332	14 306 192
Årets resultat	156 679	-597 282
Summa Fritt eget kapital	13 973 011	13 708 910
Summa Eget kapital	21 150 734	20 994 055

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 311 74441 855 133
Summa Långfristiga skulder		26 311 74441 855 133
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 148 9453 003 475
Leverantörsskulder		424 908568 589
Skatteskulder		44 07932 096
Övriga kortfristiga skulder		-162 754569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 240 6171 214 788
Summa Kortfristiga skulder		18 695 7954 819 517
Summa Skulder		45 007 53946 674 650
Summa Eget kapital och skulder		66 158 27367 668 705

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	742 205	742 205
Fond för yttre underhåll	6 435 518	6 542 939
Summa Bundet eget kapital	7 177 723	7 285 144
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 816 332	14 306 192
Årets resultat	156 679	-597 282
Summa Fritt eget kapital	13 973 011	13 708 910
Summa Eget kapital	21 150 734	20 994 055

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 311 74441 855 133
Summa Långfristiga skulder		26 311 74441 855 133
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 148 9453 003 475
Leverantörsskulder		424 908568 589
Skatteskulder		44 07932 096
Övriga kortfristiga skulder		-162 754569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 240 6171 214 788
Summa Kortfristiga skulder		18 695 7954 819 517
Summa Skulder		45 007 53946 674 650
Summa Eget kapital och skulder		66 158 27367 668 705

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 507 567	830 775
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 805 245	1 783 127
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 805 245	1 783 127
Erhållen ränta	24 030	13 046
Erlagd ränta	-1 372 541	-1 331 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 964 301	1 295 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	189 838	470 703
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-271 570	-169 593
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-81 732	301 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 882 569	1 596 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-707 213	629 910
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-707 213	629 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 397 919	-857 464
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 397 919	-857 464
Årets kassaflöde	-222 563	1 369 425
Likvida medel vid årets början	2 867 594	1 498 168
Likvida medel vid årets slut	2 645 031	2 867 594

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 969 177	7 736 836
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	97 491	50 400
	Årsavgifter lokaler	203 868	197 928
	Hyror lokaler	59 080	58 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	804 396	746 546
	Hyror förbrukningsbaserad	48 927	14 898
	Hyror övrigt	56 540	56 585
	Övriga primära intäkter	66 401	50 799
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 305 880	8 912 752
	Hyresbortfall	-31 681	-41 427
	<i>Summa</i>	-31 681	-41 427
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 274 199	8 871 325

* I årsavgifterna för bostäder ingår bredband, tv, kall- och varmvatten samt värme. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för de lägenheter som inte har haft balkong tidigare men fått det i efterhand

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 022 942	-920 064
	Snö och halk-bekämpning	-333 963	-357 158
	Reparationer	-493 598	-418 323
	Planerat underhåll	-305 422	-626 870
	Försäkringsskador	-33 496	-81 877
	El	-329 041	-262 909
	Uppvärmning	-1 097 158	-1 098 859
	Vatten	-589 900	-590 242
	Sophämtning	-296 480	-253 637
	Fastighetsförsäkring	-216 238	-256 671
	Kabel-TV och bredband	-469 938	-469 935
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-354 122	-334 420
	Övriga driftkostnader	-1 667	-42 742
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 543 965	-5 713 708

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 615	-15 833
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 857	-25 616
	Administrationskostnader	-88 248	-93 495
	Extern revision	-22 800	-21 400
	Konsultkostnader	0	-71 563
	Medlemsavgifter	-59 500	-59 500
	Föreningsverksamhet	-12 711	-7 413
	Övriga förvaltningskostnader	-22 548	-64 132
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-228 280	-358 951
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 350	-81 100
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-70 000	-70 000
	Sociala avgifter	-31 292	-31 388
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 142	-184 988
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 805 245	-1 783 127
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 805 245	-1 783 127
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 374 340	-1 441 103
	Övriga räntekostnader	-578	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 374 918	-1 441 103

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 045 256	99 562 171
	Ingående anskaffningsvärde mark	282 700	282 700
	Årets investeringar	707 213	1 483 085
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 035 169	101 327 956
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 918 747	-35 135 620
	Årets avskrivningar	-1 805 245	-1 783 127
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 723 992	-36 918 747
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 311 177	64 409 209
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 407 000	2 273 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 456 000	1 340 000
	<i>Summa</i>	114 863 000	110 613 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 273 500	50 273 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 273 500	50 273 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 606 695	1 356 227
	Övriga fordringar	37 637	69 117
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 644 332	1 425 344
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 607	318 418
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	163 607	318 418

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 038 336	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 038 336	0

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	0,90%	2026-04-30	619 850	14 600
Stadshypotek 164-4251	0,90%	2026-04-30	1 425 911	32 396
Stadshypotek 164-4251	2,46%	2026-04-30	1 921 436	43 520
Stadshypotek 164-4251	4,18%	2028-09-30	12 462 768	261 000
Stadshypotek 164-4251	3,20%	2027-12-30	12 750 036	200 000
Stadshypotek 164-4251	2,53%	2026-10-30	3 875 807	82 028
Stadshypotek 164-4251	2,53%	2026-10-30	8 799 325	217 924
Stadshypotek 164-4251	3,24%	2027-03-30	1 605 556	45 616
			43 460 689	897 084

Långfristig del	26 311 744
Nästa års amortering av långfristig skuld	506 616
Lån som ska konverteras inom ett år	16 642 329
Kortfristig del	17 148 945
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	897 084
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 588 336
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	807 525	779 046
Upplupna räntekostnader	137 125	134 748
Övriga upplupna kostnader	295 967	300 994
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 240 617	1 214 788

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-26.

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 Bostadsrättsförening Rånseln i Luleå, org.nr. 797000-0720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rånseln i Luleå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Rånseln i Luleå för räkenskapsåret 2025 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.

Luleå

Digitalt signerad av

Helin Karam

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Lindgren

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ränseln i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Marklund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:37:54



Pontus Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:49:10



Urban Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:10:20



Henrik Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:24:25



Sara Spegel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:21:40



Alice Engelmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:31:58



Nils Erik Sune Viklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:53:17



Marika Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:05:04



Lena Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:08:33



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:37:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ränseln i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:13:53



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:36:46



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.

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.



ETT HEM ATT TRIVAS I
tillsammans i gemenskap
