



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Björkskatan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Björkskatan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-7229 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björkskatan 1:231	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:232	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:233	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:234	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:235	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:236	2022-10-01	1976
Björkskatan 1:237	2022-10-01	1976
Björkskatan 1:238	2022-10-01	1976
Björkskatan 1:239	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:242	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:243	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:244	2022-10-01	1977
Björkskatan 1:245	2022-10-01	1977

Totalt 13 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
424	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 213
248	garageplatser	3 968
30	garageplatser med laddningsmöjlighet	480
109	förråd	312
86	carport	0
36	p-platser	0
Totalt 933 objekt		33 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 172 st 2 rok, 172 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Kylefors	Ordförande	2024-06-13	
Henry Pekkari	Ledamot	2014-04-23	
Maj-Britt Lantto	Ledamot	2023-08-23	
Anders Keisu	Ledamot	2023-09-15	
Peter Löwdin	Ledamot	2017-05-12	
Mattias Aidanpää	Ledamot	2024-06-13	2025-12-31
Lisa Boudin	Ledamot	2024-06-13	
Linus Lindgren	Ledamot	2024-06-13	
Lena Carola Niemi	Suppleant	2025-07-02	
Markus Jaako	Suppleant	2022-09-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Kylefors, Anders Keisu och Maj-Britt Lantto.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Keisu, Katarina Kylefors, Lisa Boudin och Linus Lindgren.

Revisorer har varit: Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Taisto Rantaniemi (sammankallande), Gunvor Lindblom samt Pirkko Ervasti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2025-05-20.

Under året har målningsprojektet av våra bostadshus påbörjats vilket kommer att sträcka sig över 3 år. 16 huskrokar på ojämna sidan är åtgärdade. Samtlig lekutrustning i våra lekparken är renoverade och målade.

Det har gjorts en omfattande utredning av avloppssystemet inför kommande åtgärd. Det kommer att göras en relining en tid framöver. Resultatet av utredningen var till fördel för föreningen.

En energikartläggning av föreningen är utförd. Den påvisar några större områden där det går att spara energi men även förbättra inomhusklimatet. Åtgärder påbörjas under 2026.

Föreningen har de senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2007	Fönsterbyte
2012-2014	Fasadmålning
2015	Tilläggsisolering vindar
2015	Målning garage
2016	Byte fjärrvärmecentral
2018	Målning sophus och kvartersgård
2019	Byggnation av övernattningsrum
2019	Byte av pumpar och expansionskärl till vissa undercentraler
2018-2021	Renovering av innergårdar (ny asfalt, plattsättning, brunnar och utemöbler)
2020-2021	Byte av stolp-, entré- och trapphusbelysning till led
2021	Renovering av bastu och relax
2022	Fasadrenovering parkeringhus
2022	Renovering av samlingslokal
2022	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
2022	Installation av 30 laddplatser för elbil
2022	Friköp av mark
2023	Installation av individuell mätning och debitering av el i lägenheterna
2025	Målning 1/3 av området

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning 1/3 av området
2026	Byte av ventilationsfläktar 1/2 av området
2026	Byte av styrutrustning samt installation av avgasare på värmecentraler
2027	Målning 1/3 av området
2027	Byte av ventilationsfläktar 1/2 av området
2028	Relining avlopp

Medlemsinformation

Under året har 56 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 536 och under året har det tillkommit 70 och avgått 63 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 543.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	57	73	167	157
Skuldsättning, kr/kvm	3 412	3 479	3 403	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 968	4 046	3 958	4 056	446
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	204	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	790	669	657	546	546
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	740	651	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	25 128	22 055	20 841	18 620	18 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 432	-755	-54	2 126	1 280
Soliditet, %	29	28	29	28	74

Från 2023 har nyckeltalen räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. För år 2021 och 2022 innebär värde 0 att det inte är beräknat något värde.

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	1 900 000	0	0	1 900 000
Underhållsfond, kr	16 794 505	0	-669 913	16 124 591
S:a bundet eget kapital, kr	18 694 505	0	-669 913	18 024 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 706 844	-755 166	669 913	29 621 591
Årets resultat, kr	-755 166	755 166	2 431 622	2 431 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 951 678	0	3 101 535	32 053 213
S:a eget kapital, kr	47 646 183	0	2 431 622	50 077 804

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 669 913 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	28 951 678
Årets resultat, kr	2 431 622
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	669 913
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	32 053 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	32 053 213
------------------------------------	-------------------

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	25 127 841	22 054 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 358	13 511
Summa Rörelseintäkter		25 152 199	22 068 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 869 487	-15 325 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 797	-759 062
Personalkostnader	Not 6	-187 090	-153 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 978 464	-1 956 684
Summa Rörelsekostnader		-18 367 838	-18 194 592
Rörelseresultat		6 784 361	3 873 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 701	22 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 355 440	-4 651 019
Summa Finansiella poster		-4 352 739	-4 628 831
Resultat efter finansiella poster		2 431 622	-755 166
Resultat före skatt		2 431 622	-755 166
Årets resultat		2 431 622	-755 166

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	164 151 263	162 209 789
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	336 878	470 943
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		164 488 140	162 680 732
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		164 488 590	162 681 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 892	15 364
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 237 647	7 154 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 169 466	773 710
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 438 006	7 943 123
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 974	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 974	0
Summa Omsättningstillgångar		6 447 980	7 943 123
Summa Tillgångar		170 936 570	170 624 305

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 900 000	1 900 000
Fond för yttre underhåll		16 124 591	16 794 505
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		18 024 591	18 694 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 621 591	29 706 844
Årets resultat		2 431 622	-755 166
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		32 053 213	28 951 678
Summa Eget kapital		50 077 804	47 646 182

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	65 167 261	70 468 757
Övriga långfristiga skulder		37 600	35 800
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		65 204 861	70 504 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		50 737 334	47 734 998
Leverantörsskulder		878 136	883 561
Skatteskulder		94 584	68 873
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	281 687	227 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 662 164	3 558 715
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		55 653 905	52 473 566
Summa Skulder		120 858 766	122 978 123
Summa Eget kapital och skulder		170 936 570	170 624 305

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 784 361	3 873 665
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 978 464	1 956 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 978 464	1 956 684
Erhållen ränta	2 701	22 188
Erlagd ränta	-4 489 289	-4 631 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 276 237	1 221 247
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-432 248	560 332
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	311 852	-405 369
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-120 396	154 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 155 840	1 376 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 785 873	-43 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 785 873	-43 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 299 160	2 587 755
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	1 800	1 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 297 360	2 589 155
Årets kassaflöde	-1 927 392	3 921 615
Likvida medel vid årets början	7 123 362	3 201 748
Likvida medel vid årets slut	5 195 970	7 123 362

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	43 137 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*	21 206 108	18 440 184
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	768 808	704 082
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 093 920	1 093 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 699 804	1 476 964
	Hyror förbrukningsbaserad	85 386	40 082
	Hyror övrigt	164 133	142 820
	Övriga primära intäkter	201 656	229 274
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 219 814	22 127 326
	Avgiftsbortfall	-1 155	0
	Hysesbortfall	-90 818	-72 580
	<i>Summa</i>	-91 973	-72 580
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 127 841	22 054 746

*I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	12 164
	Övriga sekundära intäkter	24 358	1 347
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 358	13 511

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 526 484	-2 547 463
	Snö och halk-bekämpning	-581 899	-432 219
	Reparationer	-1 299 038	-1 406 637
	Planerat underhåll	-669 913	-750 797
	Försäkringsskador	-543 657	-451 800
	El	-1 754 368	-1 695 706
	Uppvärmning	-3 510 017	-3 442 445
	Vatten	-1 955 552	-1 790 930
	Sophämtning	-873 163	-725 135
	Fastighetsförsäkring	-366 462	-333 166
	Kabel-TV och bredband	-961 620	-961 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-824 366	-779 990
	Övriga driftkostnader	-2 948	-7 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 869 487	-15 325 434
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 547	-284 530
	Administrationskostnader	-80 093	-248 019
	Extern revision	-31 600	-29 625
	Medlemsavgifter	-131 200	-131 200
	Föreningsverksamhet	-27 642	-28 524
	Övriga förvaltningskostnader	-50 715	-37 164
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-332 797	-759 062
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 664	-110 576
	Revisionsarvode	-7 840	-7 210
	Övriga arvoden	-15 435	0
	Löner och övriga ersättningar	-3 150	-1 680
	Sociala avgifter	-34 001	-33 947
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 090	-153 413

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 577 707	-1 551 416
Avskrivning på markanläggning	-266 692	-266 692
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-134 066	-138 576
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 978 464	-1 956 684

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 354 480	-4 648 899
Övriga räntekostnader	-960	-2 120
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 355 440	-4 651 019

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 535 982	86 535 982
	Ingående anskaffningsvärde mark	106 477 415	106 477 415
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 333 839	5 333 839
	Fasadmålning etapp 1	3 785 873	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	202 133 108	198 347 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 137 447	-34 319 339
	Årets avskrivningar	-1 844 399	-1 818 108
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 981 846	-36 137 447
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 151 263	162 209 789
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 139 000	4 084 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	4 803 000
	<i>Summa</i>	355 339 000	354 887 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 665 000	120 665 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 665 000	120 665 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	870 885	827 135
	Årets investeringar	0	43 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	870 885	870 885
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-399 941	-261 365
	Årets avskrivningar	-134 066	-138 576
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-534 007	-399 941
	<i>Utgående redovisat värde</i>	336 878	470 943

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 185 996	7 123 362
Övriga fordringar	51 651	30 687
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 237 647	7 154 049

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>
Nordea Hypotek 997-1045	4,11%	2026-10-21	20 217 919	336 332
Nordea Hypotek 997-1045	4,25%	2027-10-20	20 217 919	336 332
Nordea Hypotek 997-1045	2,69%	2027-09-15	5 640 000	117 500
Nordea Hypotek 997-1045	2,80%	2028-10-18	20 217 919	336 332
Nordea Hypotek 997-1045	2,37%	2026-04-29	5 000 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,06%	2029-10-15	20 217 919	336 332
Nordea Hypotek 997-1045	2,32%	2026-10-15	20 217 919	336 332
Stadshypotek 731-7613	4,31%	2026-07-30	4 175 000	500 000
			115 904 595	2 299 160

Långfristig del	65 167 261
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 126 496
Lån som ska konverteras inom ett år	49 610 838
Kortfristig del	50 737 334
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 299 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 196 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	-9 998
Sociala avgifter	74 829	69 277
Inre fond	157 841	159 469
Övriga kortfristiga skulder	49 017	8 672
<i>Summa Övriga skulder</i>	281 687	227 419

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 132 783	2 008 837
	Upplupna räntekostnader	706 284	840 133
	Övriga upplupna kostnader	823 097	709 745
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 662 164	3 558 715

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-12.

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 Björkskatan i Luleå, org.nr. 716415-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkskatan 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Björkskatan 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Stenberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577997333**

Katarina Kylefors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:34:41



Henry Pekkari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:35:00



Maj-Britt Lantto

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:54:58



Peter Löwdin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:45:57



Anders Keisu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:23:10



Linus Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:01:51



Lisa Boudin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:28:05



Roger Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 06:31:27



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:50:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Björkskatan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578025406**

Roger Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 06:36:40



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:50:25



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.