



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16 med säte i Luleå org.nr. 797000-2007 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Luleå kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Laxen 17	Luleå Kommun	10 år	2027-03-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 628
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	871
46	garage- och mc platser	712
1	lokaler (hyresrätt)	0
23	p-platser	0
Totalt 126 objekt		5 211

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Thorell	Ordförande	2020-01-15	
Gudmund Andersson	Ledamot	2018-02-13	
Britt Falck	Ledamot	2025-05-21	
Britt Falck	Suppleant	2023-05-31	2025-05-21
Björn Andersson	Ledamot	2025-05-21	
Björn Andersson	Suppleant	2019-01-31	2025-05-21
Jonas Nyrén	Ledamot	2023-05-31	
Bror Erik Sköld	Suppleant	2025-05-21	
Ewa Bask Johansson	Suppleant	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gudmund Andersson, Björn Andersson och suppleant Bror Erik Sköld.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudmund Andersson, Britt Falck, Jonas Nyrén och Anders Thorell.

Revisorer har varit: Thomas Söderström med Eva Berglund som suppleant valda av föreningen, samt tjänstgörande suppleant Anna-Maria Christiansson hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Olofsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-11.
Ärendet på extrastämman var att anta nya stadgar i en andra läsning.
Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande och anses därför av styrelsen vara aktuell.
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 2025-08-20.

Föreningen har inte utfört några större underhållsarbeten under räkenskapsåret.

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

- Byte cirkulationspump



- Styr- och reglerenheter
- Målning korridorer
- Byte plastgolv i bastu och wc
- Byte tvättmaskiner och centrifuger

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	273	170	162	171	231
Skuldsättning, kr/kvm	2 474	2 570	2 666	3 199	3 268
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 866	2 977	3 088	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	173	169	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	699	751	736	498	498
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	760	716	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 949	3 717	3 635	3 380	3 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	589	97	57	-170	-313
Soliditet, %	43	41	40	40	39

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	1 737 345	0	0	1 737 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	90 000	0	0	90 000
Underhållsfond, kr	5 907 137	0	-31 007	5 876 130
S:a bundet eget kapital, kr	7 734 482	0	-31 007	7 703 475
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 131 136	96 967	31 007	2 259 110
Årets resultat, kr	96 967	-96 967	589 466	589 466
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 228 103	0	620 473	2 848 576
S:a eget kapital, kr	9 962 585	0	589 466	10 552 051

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 007 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	2 228 103
Årets resultat, kr	589 466
Reservation till underhållsfond, kr	-12 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 007
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 848 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 848 576
------------------------------------	------------------

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	3 949 228	3 716 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 629	11 799
Summa Rörelseintäkter		3 961 857	3 728 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 150 561	-2 278 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 622	-37 409
Personalkostnader	Not 6	-66 235	-65 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-787 689	-787 689
Summa Rörelsekostnader		-3 076 107	-3 169 587
Rörelseresultat		885 750	558 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	97 184	119 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-393 468	-580 981
Summa Finansiella poster		-296 284	-461 860
Resultat efter finansiella poster		589 466	96 967
Resultat före skatt		589 466	96 967
Årets resultat		589 466	96 967



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 882 453	19 670 142
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 882 453	19 670 142
Summa Anläggningstillgångar		18 882 453	19 670 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 899	72
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 085 739	659 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	243 118	261 751
Summa Kortfristiga fordringar		1 332 756	920 877
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 429 000	3 128 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 429 000	3 128 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		839 705	580 935
Summa Kassa och bank		839 705	580 935
Summa Omsättningstillgångar		5 601 462	4 629 813
Summa Tillgångar		24 483 914	24 299 954

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 737 345	1 737 345
Reservfond	90 000	90 000
Fond för yttre underhåll	5 876 130	5 907 137
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 703 475	7 734 482
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 259 110	2 131 136
Årets resultat	589 466	96 967
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 848 577	2 228 103
Summa Eget kapital	10 552 052	9 962 585

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 136 800 319	0
Övriga långfristiga skulder	32 070	32 070
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 832 389	32 070
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 090 000	13 390 357
Leverantörsskulder	148 062	159 939
Skatteskulder	23 837	12 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 14318 512	89 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15519 062	652 600
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 099 474	14 305 299
Summa Skulder	13 931 863	14 337 369
Summa Eget kapital och skulder	24 483 914	24 299 954

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	885 750	558 827
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	787 689	787 689
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	787 689	787 689
Erhållen ränta	113 878	96 819
Erlagd ränta	-410 981	-615 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 376 336	828 332
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 945	75 451
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	112 044	-7 949
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	109 099	67 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 485 436	895 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 038	-500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	5 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 038	-495 000
Årets kassaflöde	985 398	400 834
Likvida medel vid årets början	4 360 509	3 959 674
Likvida medel vid årets slut	5 345 906	4 360 509



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	14 424 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	2 109 216	1 971 240
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	115 823	125 980
	Årsavgifter lokaler	910 752	851 172
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	7 672	2 688
	Hyror lokaler	2 376	2 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	358 250	315 750
	Hyror förbrukningsbaserad	436 917	441 879
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	20 698	14 664
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 962 904	3 726 949
	Hyresbortfall	-13 676	-10 334
	<i>Summa</i>	-13 676	-10 334
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 949 228	3 716 615

I årsavgifter bostäder och lokaler ingår vatten och kabel-tv. Utöver detta tillkommer värme och individuell mätning och debitering av el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Vidarefakturering	12 629	11 799
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 629	11 799

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-207 948	-262 377
	Snö och halk-bekämpning	-107 709	-130 871
	Reparationer	-69 058	-92 139
	Planerat underhåll	-43 007	0
	Försäkringsskador	-5 401	-70 495
	El	-217 460	-249 865
	Uppvärmning	-457 629	-453 112
	Vatten	-200 143	-199 295
	Sophämtning	-89 389	-75 788
	Fastighetsförsäkring	-66 009	-73 693
	Kabel-TV och bredband	-45 517	-44 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 086	-181 180
	Tomträttsavgäld	-445 204	-445 204
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 150 561	-2 278 935
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 683	0
	Administrationskostnader	-14 891	-12 565
	Extern revision	-20 266	-17 639
	Föreningsverksamhet	-6 907	-7 105
	Övriga förvaltningskostnader	-3 875	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 622	-37 409
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 326	-56 347
	Revisionsarvode	-1 370	-1 300
	Sociala avgifter	-7 539	-7 906
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 235	-65 553

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	86 771	91 213
	Ränteintäkt sparkonton	9 947	27 044
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	466	864
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	97 184	119 121
Not 8	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	-392 984	-580 512
	Övriga räntekostnader	-484	-469
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-393 468	-580 981
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 824 236	32 824 236
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 624 236	33 624 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 954 094	-13 166 405
	Årets avskrivningar	-787 689	-787 689
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 741 783	-13 954 094
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 882 453	19 670 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 299 000	1 916 000
	<i>Summa</i>	78 899 000	74 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 907 000	15 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 907 000	15 907 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 077 201	651 573
Övriga fordringar	8 538	7 481
Summa Övriga fordringar	1 085 739	659 054

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	28 905	45 598
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 214	216 153
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 118	261 751

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar		
Placeringar HSB	0	500 000
Placering SBAB	3 429 000	2 628 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 429 000	3 128 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek 997-1045	2,40%	2026-05-19	5 690 000	100 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,38%	2029-04-16	3 762 866	200 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,03%	2027-04-05	3 437 453	200 000
			12 890 319	500 000

Långfristig del	6 800 319
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 690 000
Kortfristig del	6 090 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej



Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Depositioner	-400	0
Momsskuld	17 678	14 573
Källskatt	15 049	15 649
Inre fond	35 686	35 686
Övriga kortfristiga skulder	250 500	23 923
Summa Övriga skulder	318 512	89 831

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	325 350	437 435
Upplupna räntekostnader	67 689	85 202
Övriga upplupna kostnader	126 023	129 963
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 062	652 600

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Under början av 2026 har föreningen börjat undersöka möjligheterna till ett utköp av tomträten.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026- 05-09.

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 Brf Luleåhus 16, org.nr. 797000–2007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luleåhus 16 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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, 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 förtroendevalda 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 Brf Luleåhus 16 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Söderström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Thorell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:16:05



Britt Falck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:41:21



Gudmund Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:21:51



Jonas Nyrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 04:57:05



Björn Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:41:06



Thomas Söderström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:49:44



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:29:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Söderström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:50:51



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:28:50



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.