



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tryckeriet i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tryckeriet i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gamen 25. På fastigheten har under år 1961 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Tullgatan 25-29 och innehåller 80 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns ett sophus, 53 bilplatser varav 52 med motorvärmare samt hobbylokal, föreningslokal, bastu med relax, övernattningsrum och ett trädgårdsförråd. Föreningens säte är i Luleå kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamen 25	1961-01-01	1961
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	56
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
20	förråd	59
53	p-platser	0
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 268
Totalt 155 objekt		5 439

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Audhav	Ordförande	2024-11-24	
Ulla Karolin	Ledamot	2017-05-22	
Marita Torstensson	Ledamot	2024-06-07	
Elisabeth Ljungberg	Ledamot	2004-05-12	
Roger Sandling	Ledamot	2019-06-04	2025-05-28
Jenny Axberg	Ledamot	2025-01-09	
Annelie Sundberg	Ledamot	2015-05-26	
Sara Ejerfors	Ledamot	2025-05-28	
Johan Wiik Eliasson	Ledamot	2025-05-28	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tomas Audhav, Annelie Sundberg Ulla Karolin och Johan Wiik Eliasson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Bergstedt med Ellen Nilsson-Suikki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Wäppling (sammankallande), Roger Sandling och Gunilla Stenlund.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Elisabeth Ljungberg samt Ulla Karolin som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025. Vid stämman deltog 23 personer varav 20 var röstberättigade medlemmar i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes from 2025-01-01 med 6,3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och har beslutat att höja årsavgifterna för lägenheterna med 5 %. Detta möjliggör ett rekommenderat sparande på 150 kronor per kvadratmeter.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

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

- Byte av central fläkt i ingång 27
- Nya extraförråd
- Nya förråd för vicevärd samt för utrustning till skyddsrum
- Utredning av fastighetens avvattning
- Byte hängränna, husets norra gavel

Stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades och fastslogs under hösten 2025. Vid besiktningen framkom att fastigheten har fortsatt behov av underhåll. Styrelsen planerar följande större åtgärder under närmaste åren. Styrelsen tar slutligt beslut inför varje enskild åtgärd. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Reparation tegelfasad norr och väster samt hydrofobiering
- Byte av ventiler för avstängning av värmeledningar
- Trädgård, buskar, träd och belysningsarmaturer
- Kontroll fläktaggregat i fastigheten
- Målningsarbeten i trapphus och några dörrar
- Byte av dörr till hobbyrum

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

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

Fritidsverksamhet

Elisabeth Ljungberg har ansvarat för uthyrning av föreningslokal och övernattningsrum. Föreningslokal, uthyrningsrum, hobbylokal, uteplats och bastu med relax har varit mycket uppskattade av medlemmarna och använts flitigt. Hon har även varit sammankallande för trivselgruppen som anordnar aktiviteter för medlemmarna. Under året har denna grupp bland annat anordnat grillkväll och adventsfika. Elisabeth Ljungberg är också sammankallande i föreningens trädgårdsgrupp där även Sara Ejerfors och Marita Torstensson ingår. Ulla Karolin har ansvarat för fördelning av bilplatser och extra förråd.

Övrigt

2025 har varit ett år av kontinuerlig förbättring och utveckling. Styrelsen har arbetat med långsiktiga underhållsplaner, förbättringar i fastigheten och medlemmarnas trivsel. Föreningen ser fram emot att fortsätta detta arbete under 2026 med fokus på hållbarhet och medlemmarnas bästa.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Dataskommunikation
Kabel-TV
Tillsyn värme/ventilation
Fastighetsförsäkring
Låssystem och säkerhetslösningar
El och fjärrvärme
Administrativa tjänster och fastighetsskötsel
Lokalvård
Snöröjning och sandning
El underhåll
Hisservice
Avfallshantering

Leverantör

Telenor
Tele2
Bravida
Länsförsäkringar
Certego
Luleå Energi AB
HSB Norr
Lilja & Co
BDX
Fyrkantens el
Kone
Lumire AB

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid årsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	120	122	128	119
Skuldsättning, kr/kvm	425	435	449	462	184
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	434	447	457	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	196	172	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	660	638	558	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	762	704	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 145	3 818	3 735	3 395	3 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	601	-65	347	558	429
Soliditet, %	66	62	63	61	73

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 815	0	0	199 815
Upplåtelseavgifter, kr	277 960	0	0	277 960
Underhållsfond, kr	589 203	0	123 407	712 611
S:a bundet eget kapital, kr	1 066 978	0	123 407	1 190 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 410 869	-64 516	-123 407	4 222 946
Årets resultat, kr	-64 516	64 516	601 390	601 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 346 353	0	477 983	4 824 336
S:a eget kapital, kr	5 413 331	0	601 390	6 014 722

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 593 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 346 353
Årets resultat, kr	601 390
Reservation till underhållsfond, kr	-191 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 824 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 824 336
------------------------------------	------------------

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	4 145 062	3 818 264
Övriga rörelseintäkter		61	1 877
Summa Rörelseintäkter		4 145 123	3 820 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 643 946	-2 918 778
Övriga externa kostnader	Not 4	-165 421	-244 837
Personalkostnader	Not 5	-386 611	-368 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-297 468	-279 683
Summa Rörelsekostnader		-3 493 446	-3 812 178
Rörelseresultat		651 677	7 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	282	299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-50 569	-72 777
Summa Finansiella poster		-50 287	-72 478
Resultat efter finansiella poster		601 390	-64 516
Resultat före skatt		601 390	-64 516
Årets resultat		601 390	-64 516

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 726 752	6 895 347
Maskiner och andra tekniska anläggningar		31 565	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 758 317	6 895 347
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		6 758 767	6 895 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 848	3 512
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 103 204	1 674 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 715	153 414
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 299 767	1 831 168
Summa Omsättningstillgångar		2 299 767	1 831 168
Summa Tillgångar		9 058 534	8 726 965

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	477 775	477 775
Fond för yttre underhåll	Not 12712 611	589 203
Summa Bundet eget kapital	1 190 386	1 066 978
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 222 946	4 410 869
Årets resultat	601 390	-64 516
Summa Fritt eget kapital	4 824 336	4 346 353
Summa Eget kapital	6 014 722	5 413 332

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13880 000	0
Summa Långfristiga skulder	880 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 430 000	2 360 000
Leverantörsskulder	120 166	360 325
Skatteskulder	12 433	12 886
Övriga kortfristiga skulder	113 394	127 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	487 819	452 844
Summa Kortfristiga skulder	2 163 812	3 313 633
Summa Skulder	3 043 812	3 313 633
Summa Eget kapital och skulder	9 058 534	8 726 965

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	651 677	7 962
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	297 468	279 683
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	297 468	279 683
Erhållen ränta	282	299
Erlagd ränta	-51 548	-74 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	897 880	213 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 404	228 482
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-218 842	172 103
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-245 246	400 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 634	614 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-160 439	-435 190
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 439	-435 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	442 195	129 109
Likvida medel vid årets början	1 654 178	1 525 069
Likvida medel vid årets slut	2 096 373	1 654 178

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	3 444 920	3 240 800
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	148 724	66 747
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 000	120 000
	Årsavgifter lokaler	52 571	50 940
	Hyror lokaler	57 348	56 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	280 800	280 800
	Hyror förbrukningsbaserad	9 427	5 461
	Hyror övrigt	48 904	39 096
	Övriga primära intäkter	46 507	22 965
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 209 201	3 883 269
	Avgiftsbortfall	-52 571	-50 940
	Hysesbortfall	-11 568	-14 065
	<i>Summa</i>	-64 139	-65 005
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 145 062	3 818 264

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-493 615	-416 082
	Snö och halk-bekämpning	-70 980	-62 042
	Reparationer	-333 734	-306 373
	Planerat underhåll	-67 593	-434 371
	Försäkringsskador	0	-26 956
	El	-259 597	-250 717
	Uppvärmning	-528 428	-511 106
	Vatten	-293 224	-301 248
	Sophämtning	-116 485	-97 657
	Fastighetsförsäkring	-96 784	-109 125
	Kabel-TV och bredband	-231 880	-231 859
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 610	-135 360
	Övriga driftkostnader	-6 016	-35 882
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 643 946	-2 918 778

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 341	-53 734
	Administrationskostnader	-53 222	-115 636
	Extern revision	-16 145	-14 600
	Konsultkostnader	-30 313	0
	Medlemsavgifter	-28 300	-28 300
	Föreningsverksamhet	-13 467	-15 421
	Övriga förvaltningskostnader	-6 633	-17 146
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 421	-244 837
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-125 600	-118 600
	Revisionsarvode	-8 000	-6 500
	Övriga arvoden	-4 200	-4 200
	Löner och övriga ersättningar	-196 581	-192 467
	Sociala avgifter	-52 231	-47 113
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-386 611	-368 880
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	-161 040	-146 440
	Avskrivning på markanläggning	-133 243	-133 243
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 185	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-297 468	-279 683
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	282	299
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	282	299

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	-50 435	-72 777
	Övriga räntekostnader	-134	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-50 569	-72 777
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 698 530	14 263 340
	Ingående anskaffningsvärde mark	431 300	431 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 664 865	2 664 865
	Årets investeringar	125 689	435 190
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 920 383	17 794 695
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 899 348	-10 619 665
	Årets avskrivningar	-294 283	-279 683
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 193 631	-10 899 348
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 726 752	6 895 347
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	650 000	377 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	119 000	119 000
	<i>Summa</i>	86 769 000	89 496 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 313 400	13 313 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 313 400	13 313 400
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 096 373	1 654 178
	Övriga fordringar	6 831	20 064
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 103 204	1 674 242

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 715	153 414
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	194 715	153 414

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

<i>Fond för yttre underhåll</i>			
---------------------------------	--	--	--

Fond för yttre underhåll	712 611	589 203
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	712 611	589 203

Not 13	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 815-5715	3,51%	2030-12-30	900 000	20 000
Stadshypotek 815-5715	2,76%	2026-03-03	1 410 000	30 000
			2 310 000	50 000

Långfristig del	880 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 410 000
Kortfristig del	1 430 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-22

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 Tryckeriet i Luleå , org.nr. 797000-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tryckeriet 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tryckeriet 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.

Göteborg
Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Bergstedt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Tomas Audhav

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:03:36



Johan Wiik Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:32:28



Marita Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:00:19



Elisabeth Ljungberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:40:35



Jenny Axberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:24:49



Ulla Karolin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:56:29



Sara Ejerfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:52:29



Annelie Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:22:20



Anders Bergstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 17:40:18



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:08:47



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Bergstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 17:43:38



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:08:20



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.