



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Fenix i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fenix i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0530 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fenix 14	1988-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina förskringar Nord. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 261
1	lokaler (hyresrätt)	143
12	förråd	33
39	garageplatser	624
Totalt 113 objekt		5 061

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 36 st 2 rok, 17 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Förråd avser endast extra förråd, alla lägenheter har ett eget förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sture Wiklund	Ordförande	2023-06-09	
Kjell Ahlqvist	Ledamot	2013-05-15	2024-05-30
Monica Ström	Ledamot	2023-06-09	
Ewalena Bodlund	Ledamot	2024-05-30	
Ewalena Bodlund	Suppleant	2023-06-09	2024-05-30
Jessica Johanna Meurer	Ledamot	2017-05-11	
Anton Sällström	Ledamot	2022-06-27	
Ulla Andersson	Suppleant	2024-05-30	2024-08-30
Rickard Lindbäck	Suppleant	2023-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sture Wiklund och Monica Ström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sture Wiklund, Monica Ström, Anton Sällström och Hamid Rofoogaran (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Ulla-Britt Uvemo med Ellen Sjöberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Staffan Ström (sammankallande), Hamid Rofoogaran, samt Oliver Kämpe, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Hamid Rofoogaran.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 1998-01-01. December månad har varit avgiftsfri.
Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat att årsavgifterna förblir oförändrade samt att december månad även kommande år ska vara avgiftsfri.

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 2024-06-18.
Vid besiktningen konstaterades att fastigheten var i gott skick och inga särskilda underhållsbehov upptäcktes.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Installation av individuell mätning och debitering av hushållsel
2011	Byte av köksfläktar i samtliga lägenheter
2013	Renovering av tvättstuga 2
2014	Renovering av bastu
2015	Byte av porttelefon
2017	Byte fjärrvärmecentral
2017	Byte av all ytterbelysning
2018	Renovering av tvättstuga 1
2020	Renovering av gårdshus
2022	Byte av ventilationsaggregat till hyreslokal
2023	Byte av all inomhusbelysning
2023	Byte av elmätare för individuell mätning och debitering av hushållsel

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
2025	Målning av trapphus
2026	Byte av samtliga hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	261	223	211	280
Skuldsättning, kr/kvm	822	1 264	1 281	1 463	1 644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	976	1 502	1 522	1 738	1 953
Räntekänslighet, %	1	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	177	151	148	149	135
Årsavgifter, kr/kvm	691	680	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	85	89	84
Totala intäkter, kr/kvm	673	654	611	581	613
Nettoomsättning, tkr	3 407	3 310	3 092	2 940	3 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	527	468	340	51	435
Soliditet, %	85	79	77	74	72

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	4 593 005	0	0	4 593 005
Upplåtelseavgifter, kr	6 098 075	0	0	6 098 075
Underhållsfond, kr	3 035 710	0	-42 607	2 993 103
S:a bundet eget kapital, kr	13 726 790	0	-42 607	13 684 183
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 274 869	467 938	42 607	12 785 413
Årets resultat, kr	467 938	-467 938	527 346	527 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 742 807	0	569 953	13 312 759
S:a eget kapital, kr	26 469 597	0	527 346	26 996 942

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 607 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	12 742 807
Årets resultat, kr	527 346
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 607
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 312 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 312 760
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 406 927	3 322 792
Övriga rörelseintäkter		0	51 659
Summa Rörelseintäkter		3 406 927	3 374 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 898 833	-1 819 727
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 885	-145 622
Personalkostnader	Not 5	-80 176	-88 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-770 949	-758 223
Summa Rörelsekostnader		-2 832 843	-2 812 360
Rörelseresultat		574 084	562 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	82 366	38 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-129 104	-132 253
Summa Finansiella poster		-46 738	-94 152
Resultat efter finansiella poster		527 346	467 938
Resultat före skatt		527 346	467 938
Årets resultat		527 346	467 938



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	29 116 128	29 887 078
Summa Materiella anläggningstillgångar		29 116 128	29 887 078

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

29 116 628 29 887 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31	83 015
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 605 827	813 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 195	111 070
Summa Kortfristiga fordringar		1 700 053	1 007 556

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	2 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	2 600 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	2 286
Summa Kassa och bank		0	2 286

Summa Omsättningstillgångar

2 700 053 3 609 842

Summa Tillgångar

31 816 682 33 497 420



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 691 080	10 691 080
Fond för yttre underhåll	2 993 103	3 035 710
Summa Bundet eget kapital	13 684 183	13 726 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 785 413	12 274 869
Årets resultat	527 346	467 938
Summa Fritt eget kapital	13 312 759	12 742 807

Summa Eget kapital	26 996 943	26 469 597
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	259 100	4 159 106
Övriga långfristiga skulder		2 400	2 400
Summa Långfristiga skulder		261 500	4 161 506

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 900 006	2 239 061
Leverantörsskulder		115 055	95 977
Skatteskulder		11 231	8 771
Övriga kortfristiga skulder		66 205	51 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	465 742	471 230
Summa Kortfristiga skulder		4 558 239	2 866 317

Summa Skulder		4 819 739	7 027 823
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		31 816 682	33 497 420
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	574 084	562 090
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	770 949	758 223
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	770 949	758 223
Erhållen ränta	120 165	302
Erlagd ränta	-132 333	-127 886
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 332 865	1 192 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	81 157	-77 721
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 348	13 366
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	121 505	-64 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 454 370	1 128 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-152 712
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-152 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 650 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 239 061	-304 636
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 239 061	1 345 364
Årets kassaflöde	-784 691	2 321 025
Likvida medel vid årets början	3 382 724	1 061 699
Likvida medel vid årets slut	2 598 033	3 382 724



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.

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 13 149 432 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder insatsfördelad*	2 858 515	2 821 155
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad**	85 233	77 558
	Hyror lokaler	219 516	239 412
	Hyror garage	187 200	187 200
	Hyror förråd	16 040	7 200
	Intäkter gästrum, andrahandsuthyrning mm.	44 041	26 003
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 410 545	3 358 528
	Hyresbortfall	-3 618	-35 736
	<i>Summa</i>	-3 618	-35 736
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 406 927	3 322 792

* Årsavgifter bostäder insatsfördelad avser årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. **Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad avser individuell mätning och debitering utav hushållsel.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-268 129	-240 600
	Snö och halk-bekämpning	-62 531	-40 829
	Reparationer	-79 815	-156 516
	Planerat underhåll	-70 607	-97 248
	Ei	-257 062	-225 709
	Uppvärmning	-414 534	-385 191
	Vatten	-223 442	-150 795
	Sophämtning	-71 757	-87 610
	Fastighetsförsäkring	-43 995	-37 891
	Kabel-TV och bredband	-115 250	-114 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 410	-132 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-156 302	-149 571
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 898 833	-1 819 727

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 390	-26 205
	Administrationskostnader	-27 725	-44 759
	Extern revision	-13 850	-12 231
	Medlemsavgifter	-22 300	-22 300
	Föreningsverksamhet	-3 141	-2 346
	Övriga förvaltningskostnader	-8 478	-37 781
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 885	-145 622
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-16 400	-14 800
	Arvode internrevisor	-1 000	-1 200
	Arvode vicevärd	-54 000	-54 000
	Sociala avgifter	-8 776	-18 788
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 176	-88 788
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-770 949	-758 223
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-770 949	-758 223
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	81 814	37 799
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	552	302
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 366	38 101
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-129 048	-131 777
	Övriga räntekostnader	-56	-476
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-129 104	-132 253

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 214 701	42 061 989
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 759 500	1 759 500
	Årets investeringar	0	152 712
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 974 201	43 974 201
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 087 123	-13 328 900
	Årets avskrivningar	-770 949	-758 223
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 858 073	-14 087 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 116 128	29 887 078
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 159 000	3 159 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	602 000	602 000
	<i>Summa</i>	82 761 000	82 761 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 507 000	35 507 000
	Varav i eget förvar	-9 950 000	-9 950 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 557 000	25 557 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 598 033	780 438
	Övriga fordringar	7 794	33 033
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 605 827	813 471
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	2 600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	2 600 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	4,06%	2026-10-30	296 112	37 012
Handelsbanken	4,19%	2025-01-30	2 077 642	125 000
Handelsbanken	0,86%	2025-09-30	1 785 352	70 624
			4 159 106	232 636

Långfristig del	259 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	37 012
Lån som ska konverteras inom ett år	3 862 994
Kortfristig del	3 900 006
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	232 636
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	930 544
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	352 444	338 231
Upplupna räntekostnader	11 817	15 046
Övriga upplupna kostnader	101 481	117 953
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 742	471 230

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Fenix i Luleå, org.nr. 797000-0530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Fenix i Luleå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Fenix i Luleå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Britt Uvemo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

STURE WIKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:32:03



MONICA STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:27:42



ANTON SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:54:46



EWALENA BODLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:38:29



JESSICA JOHANNA MEURER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:58:26



ULLA-BRITT UVEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:03:08



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:01:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULLA-BRITT UVEMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:07:56



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:04:15



HSB – där möjligheterna bor

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.