



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå med säte i PITEÅ org.nr. 769607-7754 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 2001. Föreningens senaste version av stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Munksund 29:190	2001-11-06	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	360
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 480
22	p-platser	0
8	p plats carport	0
Totalt 102 objekt		3 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Palmqvist	Ordförande	2006-06-22
Claes Lundqvist	Ledamot	2010-02-02
Ulf Berggren	Ledamot	2010-05-26
Peter Hansson	HSB Ledamot	2023-11-10
Per Hofman	Ledamot	2016-06-08
Lars Grankvist	Ledamot	2023-05-18
Berith Adolfsson	Suppleant	2009-05-27
Conny Fjellström	Suppleant	2015-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Hofman, Claes Lundqvist, Lars Grankvits och Conny Fjellström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Palmqvist, Conny Fjellström, Ulf Berggren och Lars Grankvist.

Revisorer har varit: Nils Fahlgren med Per Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Jonsson (sammankallande), Roland Lundberg samt Sigbritt Grahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2024. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar. Till stämman hade två motioner inkommit. Första motionen handlade om att ta ner tall och elstolpe på gästparkeringen. Stämman avlog motionen. Andra motionen handlade om att föreningen ska införskaffa hjärtstartare. Styrelsen meddelade på stämman att hjärtstartare var beställt och på väg till föreningen, så inget beslut av stämman behövde antas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% fr.o.m. 2024-01-01, sedan ytterligare höjning med 5% från 2024-10-01.

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. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024. Då konstaterades att det inte finns några större fel som behöver åtgärdas.

Under 2024 har föreningen bytt ut imd elmätare i samtliga bostäder.
Under 2025 planerar styrelsen att investera kombinerade motorvärmare/laddstolpar till fastigheten.

Kommande åren planerar föreningen bland annat underhåll i tvättstuga, byte av vipportar garage och ommålning av trapphus.

De senaste åren har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Ny luftbehandlingsaggregat
2018	Ny fjärrvärmecentral
2018	Nytt låssystem
2021	Nya hissar till fastigheterna
2023	Carportar 8 st
2023	Laddstationer 10 st
2024	Nya el imd mätare till alla bostäder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Under året har föreningen haft årlig vår- och höststädnig.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	236	298	309	326
Skuldsättning, kr/kvm	2 063	2 206	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 277	2 435	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	155	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	799	742	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	716	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 960	2 748	2 733	2 689	2 695
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	442	507	348	768
Soliditet, %	55	53	47	47	46

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	52 455	0	0	52 455
Upplåtelseavgifter, kr	13 545	0	0	13 545
Underhållsfond, kr	2 864 888	0	117 000	2 981 888
S:a bundet eget kapital, kr	2 930 888	0	117 000	3 047 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 688 135	441 897	-117 000	7 013 032
Årets resultat, kr	441 897	-441 897	506 594	506 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 130 032	0	389 594	7 519 626
S:a eget kapital, kr	10 060 920	0	506 594	10 567 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 960 370	2 747 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 485
Summa Rörelseintäkter		2 960 370	2 749 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 473 976	-1 377 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 553	-106 169
Personalkostnader	Not 6	-230 059	-224 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 675	-402 979
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-9 689	0
Summa Rörelsekostnader		-2 201 952	-2 110 309
Rörelseresultat		758 419	639 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 439	8 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-270 264	-205 712
Summa Finansiella poster		-251 825	-197 119
Resultat efter finansiella poster		506 594	441 897
Resultat före skatt		506 594	441 897
Årets resultat		506 594	441 897



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	17 253 952	17 452 226
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	2 440
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 253 952	17 454 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		17 254 452	17 455 166
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		404	0
Aktuell skattefordran		0	43 987
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 239 524	637 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	92 099	71 262
Summa Kortfristiga fordringar		1 332 027	752 874

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	800 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	800 000

Summa Omsättningstillgångar		1 832 027	1 552 874
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		19 086 479	19 008 040
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 000	66 000
Fond för yttre underhåll	2 981 888	2 864 889
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 047 888	2 930 889

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 013 032	6 688 135
Årets resultat	506 594	441 897
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 519 626	7 130 032

Summa Eget kapital

10 567 514 10 060 921

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 392 864	5 992 580
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 392 864	5 992 580

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 529 770	2 480 054
Leverantörsskulder		157 777	141 272
Skatteskulder		8 283	6 823
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	80 205	5 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	350 065	320 425
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 126 100	2 954 539

Summa Skulder

8 518 964 8 947 119

Summa Eget kapital och skulder

19 086 479 19 008 040

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	758 419	638 926
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	404 675	402 979
---------------	---------	---------

Övriga justeringar	0	0
--------------------	---	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	404 675	402 979
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	18 439	8 593
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-262 956	-229 938
--------------	----------	----------

Betald inkomstskatt	0	0
---------------------	---	---

Övriga poster	0	0
---------------	---	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

918 577	820 560
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 805	-52 385
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	114 537	-1 065 043
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	81 731	-1 117 429
--	---------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 000 308	-296 868
------------------	-----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	0	0
-----------------------	---	---

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-203 961	-39 563
---	----------	---------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 961	-39 563
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
--	---	---

Erhållna koncernbidrag	0	0
------------------------	---	---

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-800 000
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
---	---	---

Förändring av checkräkningskredit	0	0
-----------------------------------	---	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-800 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

246 347	-1 136 431
----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	1 433 670	2 570 101
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 680 017	1 433 670
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

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 4 265 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 likvida 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 752 839	2 564 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	28 777	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	177 600	176 550
	Hyror förbrukningsbaserad	9 849	18 482
	Övriga primära intäkter	6 740	5 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 975 805	2 765 585
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hyresbortfall	-15 435	-17 745
	<i>Summa</i>	-15 435	-17 745
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 960 370	2 747 840

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-TV. Boende har egna avtal vad gäller el dock utan nätagift som föreningen står för.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

1 485

Summa Övriga rörelseintäkter

0

1 485

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-76 448

-74 959

Snö och halk-bekämpning

-39 736

-47 760

Reparationer

-92 152

-97 350

Planerat underhåll

0

-60 972

El

-140 730

-82 459

Uppvärmning

-363 989

-353 825

Vatten

-202 472

-157 110

Sophämtning

-92 687

-96 548

Fastighetsförsäkring

-68 924

-64 174

Kabel-TV och bredband

-148 774

-95 780

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-83 860

-81 892

Förvaltningsavtalskostnader

-164 206

-164 241

*Summa Driftskostnader***-1 473 976****-1 377 069**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-161

0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-20 859

-2 500

Administrationskostnader

-18 660

-44 771

Extern revision

-13 125

-12 625

Medlemsavgifter

-18 400

-18 400

Föreningsverksamhet

-5 525

-11 400

Övriga förvaltningskostnader

-6 824

-16 473

*Summa Övriga externa kostnader***-83 553****-106 169**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Arvode styrelse enl stämmobeslut	-179 500	-167 100
	Löner och övriga ersättningar	-22 100	-22 100
	Sociala avgifter	-26 459	-32 892
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-230 059	-224 092

Vicevärdssysslor har utförts av utförts av styrelsen.

Not 7	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	-396 197	-395 019
	Avskrivning på markanläggning	-6 038	-5 031
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 440	-2 928
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-404 675	-402 979

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av gamla elmätare	-9 689	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-9 689	0

Not 9	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	18 297	8 487
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	142	106
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 439	8 593

Not 10	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	-269 883	-205 069
	Övriga räntekostnader	-381	-553
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-270 264	-205 622

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 054 280	23 054 280
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 211 900	2 211 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 563	0
	Elmätare lägenheter	213 650	90 563
	Årets utrangering	-12 853	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 557 540	25 356 743
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 904 518	-7 504 467
	Årets avskrivningar	-402 234	-400 051
	Årets utrangering	3 164	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 303 588	-7 904 518
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 253 952	17 452 226
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	260 000	260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 350 000	4 350 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	302 000	302 000
	<i>Summa</i>	27 112 000	27 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 270 000	28 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 270 000	28 270 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	35 284	35 284
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 284	35 284
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 844	-29 916
	Årets avskrivningar	-2 440	-2 928
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 284	-32 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 440
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 180 017	633 670
	Övriga fordringar	59 507	3 956
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 239 524	637 626

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	48 917	44 470
Upplupen ränteintäkt bunden placering	1 940	3 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 242	23 059
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 099	71 262

Not 15	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>
Stadshypotek	1,17%	2026-10-30	2 392 864	0
Stadshypotek	3,95%	2025-01-30	1 930 054	50 000
Sparbanken Nord	4,65%	2025-05-27	3 599 716	200 000
			7 922 634	250 000

Långfristig del	2 392 864
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 529 770
Kortfristig del	5 529 770
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt, upplupna sociala avgifter	78 652	0
Övriga kortfristiga skulder	1 553	5 965
Summa Övriga skulder	80 205	5 965

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	258 556	241 377
Upplupna räntekostnader	18 766	11 458
Övriga upplupna kostnader	72 743	67 590
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 065	320 425

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 Nya Trastbacken i Piteå, org.nr. 769607-7754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå 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. Revisornas 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 Nya Trastbacken i Piteå 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils Fahlgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK PALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:56:19



PETER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:10:51



CLAES LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:59:52



PER HOFMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:02:33



LARS GRANKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:55:13



ULF BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:46:51



NILS FAHLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:18:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:15:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS FAHLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:26:06



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:13:10



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.