



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Chauffören i Piteå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Chauffören i Piteå med säte i Piteå org.nr. 798800-0217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Chauffören 2	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	förråd	201
22	lokaler (hyresrätt)	335
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 836
28	garageplatser	388
31	p-platser	0
21	p-plats med motorvärmare	0
22	carport med motorvärmare	0
Totalt 260 objekt		7 760

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 23 st 2 rok, 64 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Lundberg	Ordförande	2024-06-26	
Per-Erik Baas	Ledamot	2025-09-03	
Tommy Öhman	Ledamot	2024-06-26	
Viola Lundberg	Ledamot	2020-07-16	
Peter Hansson	Ledamot	2018-02-01	
Vivi-Anne Brunström	Ledamot	2023-06-08	2025-09-09
Kathrine Ögren	Ledamot	2025-09-03	
Samuel Sandström	Ledamot	2023-06-08	2025-09-03
Sonny Hällsten	Suppleant	2025-04-16	

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viola Lundberg, Lars Lundberg och Kathrine Ögren.

Revisorer har varit: Fredrik Öberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christoffer Kamlund (sammanställande) och Monika Stoltz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen är senast uppdaterad sommaren 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes hösten 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Underhåll lokaler
2002	Underhåll el, fasad/tegel
2002-2003	Stambyte
2007	Byte plåtskarvar tak
2012	Kulvertbyte, underhåll ventilation
2014	Underhåll fönsterbeklädnad
2016	Byte utrustning i tvättstuga, byte armaturer i trapphus
2018	Carportar, markarbete asfaltering, byte armaturer i trapphus, nytt låssystem
2018-2019	Nya balkonger
2022	Nytt tak
2023-2024	Nya laddstolpar, ny elmatning till Åkargatan
2024	Återställning markytor, asfaltering och grönytor, ny matarkabel till Parkgatan 6A, 8A och 8B
2025-2026	Renovering radiatorer

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

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	186	179	155	147
Skuldsättning, kr/kvm	2 917	2 959	3 007	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 311	3 366	3 421	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	193	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	792	764	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	786	764	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 123	5 988	5 748	5 420	5 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	396	553	573	166	351
Soliditet, %	22	21	20	18	18

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	274 225	0	0	274 225
Underhållsfond, kr	1 516 282	0	87 991	1 604 273
S:a bundet eget kapital, kr	1 790 507	0	87 991	1 878 498
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 357 048	552 711	-87 991	4 821 769
Årets resultat, kr	552 711	-552 711	396 254	396 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 909 759	0	308 263	5 218 023
S:a eget kapital, kr	6 700 266	0	396 254	7 096 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 009 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	4 909 760
Årets resultat, kr	396 254
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 009
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 218 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 218 023
------------------------------------	------------------

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	6 123 363	5 987 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 923	125 373
Summa Rörelseintäkter		6 465 287	6 113 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 879 341	-3 335 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 054	-361 641
Personalkostnader	Not 6	-793 632	-746 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-835 285	-741 920
Övriga rörelsekostnader		-3 163	0
Summa Rörelsekostnader		-5 725 475	-5 185 271
Rörelseresultat		739 812	928 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 365	1 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-345 923	-377 215
Summa Finansiella poster		-343 558	-375 340
Resultat efter finansiella poster		396 254	552 711
Resultat före skatt		396 254	552 711
Årets resultat		396 254	552 711

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 792 750	27 860 954
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	224 692	158 719
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	592 620	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 610 062	28 019 673

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	200 000	200 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		200 500	200 500

Summa Anläggningstillgångar

28 810 562 28 220 173

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 518	4 024
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 405 929	2 716 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 655	248 786
Summa Kortfristiga fordringar		2 741 103	2 969 248

Kassa och bank

Kassa och bank		129 874	818 694
Summa Kassa och bank		129 874	818 694

Summa Omsättningstillgångar

2 870 976 3 787 942

Summa Tillgångar

31 681 538 32 008 115

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		274 225	274 225
Fond för yttre underhåll	Not 16	1 604 273	1 516 282
Summa Bundet eget kapital		1 878 498	1 790 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 821 769	4 357 048
Årets resultat		396 254	552 711
Summa Fritt eget kapital		5 218 023	4 909 760

Summa Eget kapital

7 096 521 **6 700 267**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	882 000	20 361 905
Summa Långfristiga skulder		882 000	20 361 905

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 754 491	2 648 138
Leverantörsskulder		206 357	726 836
Skatteskulder		16 596	11 982
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	746 267	701 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	979 306	857 848
Summa Kortfristiga skulder		23 703 017	4 945 944

Summa Skulder

24 585 017 **25 307 849**

Summa Eget kapital och skulder

31 681 538 **32 008 115**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	739 812	928 051
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	835 285	741 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	835 285	741 920
Erhållen ränta	2 365	1 875
Erlagd ränta	-345 779	-378 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 231 683	1 293 624
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-165 576	5 161
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-349 423	384 125
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-514 999	389 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	716 684	1 682 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 425 673	297 237
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-200 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 425 673	97 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-373 552	-373 572
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-373 552	-373 572
Årets kassaflöde	-1 082 542	1 406 575
Likvida medel vid årets början	3 421 103	2 014 527
Likvida medel vid årets slut	2 338 561	3 421 103

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	4 673 256	4 537 152
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	698 516	724 246
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	155 480	153 355
	Hyror lokaler	146 460	145 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	440 740	396 692
	Hyror förbrukningsbaserad	25 958	38 996
	Hyror övrigt	42 480	42 480
	Övriga primära intäkter	32 513	38 417
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 215 402	6 076 778
	Hysesbortfall	-92 039	-88 830
	<i>Summa</i>	-92 039	-88 830
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 123 363	5 987 948

I årsavgifterna ingår årsavgifter bostadsrätter kall- och varmvatten samt värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Lönebidrag	81 231	87 972
	Övriga sekundära intäkter	260 692	37 401
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	341 923	125 373

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-556 273	-500 881
	Snö och halk-bekämpning	-188 928	-200 775
	Reparationer	-399 669	-214 583
	Planerat underhåll	-123 009	-150 903
	Försäkringsskador	-336 847	-3 600
	El	-336 591	-380 849
	Uppvärmning	-828 963	-846 776
	Vatten	-320 203	-275 865
	Sophämtning	-212 134	-210 565
	Fastighetsförsäkring	-165 983	-157 875
	Kabel-TV och bredband	-188 383	-184 300
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-197 892	-188 230
	Övriga driftkostnader	-24 466	-19 995
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 879 341	-3 335 197

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 690	-76 245
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 317	-116 160
	Administrationskostnader	-70 494	-72 018
	Extern revision	-15 702	-16 625
	Medlemsavgifter	-43 451	-43 417
	Föreningsverksamhet	-12 437	-8 797
	Övriga förvaltningskostnader	-6 963	-28 379
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 054	-361 641

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 504	-66 864
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Arvode vicevärd	-24 000	-24 000
	Löner och övriga ersättningar	-432 341	-404 435
	Sociala avgifter	-167 479	-154 275
	Uttagsbeskattning	-88 954	-80 327
	Övriga personalkostnader	-9 354	-11 612
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-793 632	-746 513
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-696 056	-666 535
	Avskrivning på markanläggning	-85 564	-15 583
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-53 665	-59 802
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-835 285	-741 920
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 365	1 875
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 365	1 875
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-344 640	-376 470
	Övriga räntekostnader	-1 283	-745
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-345 923	-377 215

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 993 568	41 993 568
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 660	195 660
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 423 732	491 493
	Dörrar med dörrautomatik	716 579	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-19 932	0
	Omklassificeringar	0	932 239
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	44 309 607	43 612 960
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 752 005	-15 069 887
	Årets avskrivningar	-781 620	-682 118
	Återförda avskrivningar	16 769	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 516 856	-15 752 005
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 792 751	27 860 955
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 405 000	1 444 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	822 000	753 000
	<i>Summa</i>	63 827 000	59 797 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 300 000	24 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 300 000	24 300 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 283 122	1 283 122
	TORO Titan XS4850 Zero-Turn	119 638	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 402 760	1 283 122
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 124 404	-1 064 601
	Årets avskrivningar	-53 665	-59 802
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 178 068	-1 124 404
	<i>Utgående redovisat värde</i>	224 692	158 719
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 229 476
	Renovering radiatorer	592 620	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 229 476
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	592 620	0
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Handelsbanken kortrränta	200 000	200 000
	Årets tillkommande fordringar	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	200 000	200 000
	Handelsbanken Kortränta fond markndsvärde 266 326,64kr 2025-12-31. Schablonintäkt 1038 kr. Inkomstskatt 20,6% på schablonintäkt 213		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 208 687	2 602 408
	Övriga fordringar	197 242	114 030
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 405 929	2 716 438

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	57 933	52 463
Upplupna intäkter fakturering	216 220	109 693
Förutbetald kabel tv, bredband	21 711	21 553
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 803	65 078
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	331 667	248 787

Not 16	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 604 273	1 516 282
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 604 273	1 516 282

Not 17	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 164-4251	2,84%	2026-10-30	903 758	60 000
Stadshypotek 164-4251	1,39%	2026-12-01	9 021 000	48 500
Stadshypotek 164-4251	1,26%	2026-09-30	1 561 627	38 324
Stadshypotek 164-4251	3,40%	2026-01-14	1 374 606	32 728
Stadshypotek 164-4251	2,99%	2027-10-30	900 000	18 000
Nordea Hypotek 997-1045	1,15%	2026-09-16	8 875 500	194 000
			22 636 491	391 552

Långfristig del	882 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	18 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 736 491
Kortfristig del	21 754 491
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	391 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 566 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	153 762	85 522
Källskatt	24 410	19 979
Inre fond	560 023	592 955
Övriga kortfristiga skulder	8 072	2 683
<i>Summa Övriga skulder</i>	746 267	701 139

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	548 728	522 593
Upplupna räntekostnader	34 022	33 878
Övriga upplupna kostnader	396 556	301 378
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	979 306	857 848

Not 20 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Fastigo	7015	8716

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-23.

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 Chauffören i Piteå, org.nr. 798800-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Chauffören i Piteå 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Chauffören i Piteå 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, viktiga 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.

Malmö
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Öberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Chauffören i Piteå signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Lundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:17:21



Per-Erik Baas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:58:05



Peter Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:53:24



Kathrine Ögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:06:06



Tommy Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:56:25



Viola Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:29:09



Fredrik Öberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:59:03



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:24:01



Revisionsberättelse 2025

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

Fredrik Öberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:57:29



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:23:42



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.