



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Nya Trastbacken i Piteå

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens 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 LF Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	406
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 480
22	p-platser	0
8	p-plats carport	0
Totalt 102 objekt		3 886

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	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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit: Per Lundgren, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-09.

Under 2025 har:

- TV-utbudet uppgraderat till TV Bas plus.
- Temperaturen i trapphusen sänkt till ca 18 grader.
- Armaturer i trapphusen bytts ut till energisnåla och med rörelsevakt.
- Vattenskada mellan hus 1 och 3.

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, Laddstationer 10 st
2023	Bredbandsavtal med Telenor
2024	Nya el imd mätare till alla bostäder
2025	17 P-platser försedda med elbilsaddare, Ventilationskanaler rensade av sotare

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av yttertak (alternativt även 2027)

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	240	236	298	309
Skuldsättning, kr/kvm	1 988	2 063	2 206	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 219	2 277	2 435	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	184	155	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	799	742	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	771	716	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 146	2 960	2 748	2 733	2 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	601	507	442	507	348
Soliditet, %	57	55	53	47	47

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	2 981 888	0	103 844	3 085 732
S:a bundet eget kapital, kr	3 047 888	0	103 844	3 151 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 013 032	506 594	-103 844	7 415 782
Årets resultat, kr	506 594	-506 594	600 528	600 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 519 626	0	496 684	8 016 310
S:a eget kapital, kr	10 567 514	0	600 528	11 168 042

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 156 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	7 519 626
Årets resultat, kr	600 528
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 156
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 016 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 016 310
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 145 599	2 960 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 313	0
Summa Rörelseintäkter		3 146 912	2 960 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 620 737	-1 473 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 738	-83 553
Personalkostnader	Not 6	-222 383	-230 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 211	-404 675
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-9 689
Summa Rörelsekostnader		-2 338 069	-2 201 952
Rörelseresultat		808 843	758 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 073	18 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-221 324	-270 264
Summa Finansiella poster		-208 251	-251 825
Resultat efter finansiella poster		600 592	506 594
Resultat före skatt		600 592	506 594
Skatter			
Övriga skatter		-64	0
Summa Skatter		-64	0
Årets resultat		600 528	506 594

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	16 971 718	17 253 952
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 971 718	17 253 952
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 972 218	17 254 452

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	404
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 101 099	1 239 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 702	92 099
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 210 800	1 332 027
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 300 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 510 800	1 832 027
Summa Tillgångar		19 483 018	19 086 479

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 000	66 000
Fond för yttre underhåll		3 085 732	2 981 889
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 151 732	3 047 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 415 782	7 013 032
Årets resultat		600 528	506 594
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 016 311	7 519 626
Summa Eget kapital		11 168 043	10 567 514

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 392 864
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	2 392 864
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 722 634	5 529 770
Leverantörsskulder		108 458	157 777
Skatteskulder		7 706	8 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	114 830	80 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	361 348	350 065
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 314 976	6 126 100
Summa Skulder		8 314 976	8 518 964
Summa Eget kapital och skulder		19 483 018	19 086 479

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	808 843	758 419
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	418 211	404 675
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	418 211	404 675
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	13 073	18 439
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-216 505	-262 956
--------------	----------	----------

Betald inkomstskatt	-64	0
---------------------	-----	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 023 558	918 577
---	------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 290	-32 805
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 808	114 537
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-38 097	81 731
--	----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	985 461	1 000 308
---	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-135 977	-203 961
---	----------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 977	-203 961
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-550 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-550 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	649 484	246 347
-------------------------	----------------	----------------

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

Likvida medel vid årets slut	2 329 501	1 680 017
-------------------------------------	------------------	------------------

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	4265 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 854 764	2 752 839
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el IMD	95 171	28 777
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 665	177 600
	Hyror förbrukningsbaserad el IMD garage och p-platser	28 295	9 849
	Övriga primära intäkter	6 745	6 740
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 164 639	2 975 805
	Hysesbortfall	-19 040	-15 435
	<i>Summa</i>	-19 040	-15 435
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 145 599	2 960 370

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 313	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 313	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-272 787	-240 653
	Snö och halk-bekämpning	-39 586	-39 736
	Reparationer	-116 346	-92 152
	Planerat underhåll	-50 156	0
	El	-180 637	-140 730
	Uppvärmning	-370 114	-363 989
	Vatten	-191 515	-202 472
	Sophämtning	-83 057	-92 687
	Fastighetsförsäkring	-66 481	-68 924
	Kabel-TV och bredband	-161 198	-148 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 860	-83 860
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 620 737	-1 473 976

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	0	-161
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-20 859
	Administrationskostnader	-12 505	-18 660
	Extern revision	-15 250	-13 125
	Medlemsavgifter	-18 400	-18 400
	Föreningsverksamhet	-28 325	-5 525
	Övriga förvaltningskostnader	-2 257	-6 824
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 738	-83 553
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-179 500
	Revisionsarvode	-500	-2 000
	Övriga arvoden	-24 400	-22 100
	Sociala avgifter	-25 583	-26 459
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-222 383	-230 059
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-409 152	-396 197
	Avskrivning på markanläggning	-9 059	-6 038
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-2 440
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-418 211	-404 675
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-9 689
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-9 689

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	12 936	18 297
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	137	142
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 073	18 439
Not 10	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	-221 260	-269 883
	Övriga räntekostnader	-64	-381
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-221 324	-270 264

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 255 077	23 054 280
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 211 900	2 211 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 563	90 563
	Laddstolpar	135 977	0
	Omklassificeringar	0	213 650
	Årets försäljning/utrangering	0	-12 853
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 693 517	25 557 540
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 303 589	-7 904 518
	Årets avskrivningar	-418 211	-402 235
	Årets utrangering	0	3 164
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 721 799	-8 303 589
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 971 718	17 253 951
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	336 000	260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 350 000	4 350 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	302 000
	<i>Summa</i>	28 031 000	27 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 547 000	45 547 000
	Varav i eget förvar	-17 277 000	-17 277 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 270 000	28 270 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 029 501	1 180 017
	Övriga fordringar	71 598	59 507
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 101 099	1 239 524

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	35 129	48 917
Upplupen ränteintäkt placering	846	1 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 727	41 242
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	109 702	92 099

Not 14	Övriga kortfristiga 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 603-5810	1,17%	2026-10-30	2 392 864	0
Stadshypotek 603-5810	3,10%	2026-01-30	1 830 054	0
Stadshypotek 603-5810	2,95%	2026-02-27	3 499 716	0
			7 722 634	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 722 634	
Kortfristig del			7 722 634	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	76 418	78 652
Övriga kortfristiga skulder	38 411	1 553
<i>Summa Övriga skulder</i>	114 830	80 205

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	263 534	258 556
Upplupna räntekostnader	23 585	18 766
Övriga upplupna kostnader	74 229	72 743
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	361 348	350 065

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-30.

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nya Trastbacken 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Årsredovisning 2025

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

Erik Palmqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:33:48



Peter Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:18:40



Claes Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:23:36



Per Hofman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:31:42



Lars Grankvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:34:06



Ulf Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:30:16



Per Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:09:30



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:35:25



Revisionsberättelse 2025

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

Per Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:07:04



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:35:00



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.