



Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Torpgläntan i Piteå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Torpgläntan i Piteå med säte i PITEÅ org.nr. 716415-9092 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Munksund 29:173	1990-01-01	1900
Munksund 29:174	1990-01-01	1900
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-14.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	garageplatser	1 040
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 862
6	p-platser laddplatser	0
61	p-platser motorvärmare	0
Totalt 207 objekt		7 902

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 44 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Vainikainen	Ordförande	2025-05-21	
Lina Salmi Ögren	Ordförande	2024-05-24	2025-05-21
Elisabet Pettersson	Ledamot	2024-05-24	
Pertti Vainikainen	Ledamot	2025-05-21	
Jeanette Berglund	Ledamot	2024-05-24	
Mia Öberg	Ledamot	2022-05-19	
Karin Lindgren	Ledamot	2024-05-24	2025-05-21
Anton Sällström	Ledamot	2024-11-04	
Inger Salmi	Suppleant	2024-05-24	
Heléne Eriksson	Suppleant	2025-05-21	
Thea Määttä	Suppleant	2024-05-24	2025-05-21

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jeanette Berglund, Maria Vainikainen och Mia Öberg.

Revisorer har varit: Ann-Katrin Karlsson och Lars-Eric Samuelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Berg (sammankallande) och Göran Dahlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 uppdateras årligen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-21.

Dokumentation kring hur styrelsearbetet sett ut innan stämman 2025-05-20 upplevs som något bristfällig.

Under året har både brandöversyn med åtgärder skett, belysning på allmänna utrymmen har enligt underhållsplanen bytts ut till rörelsestyrd belysning.

Styrelsen som klev på till stämman 2025-05-20 har sedan stämman försökt sätta sig in i både vad och hur föregående styrelse arbetat, samt ser över hur man kan arbeta framåt på ett bra sätt både energismart och ekonomiskt.

Då en stor vattenskada uppstod 2025-05-01 blev det väldigt mycket tid som lades ner på denna under året.

Städdagar samt välbesökta medlemsmöten genomfördes under samma helg: 2025-10-18 till 2025-10-19.
Takbesiktningar är genomförda då det uppstod läckage på sina ställen och vi såg behov av att se över prioriteringen av takbeläggning/åtgärd på skador.

Åtgärd med sviktande golv på övervåning på en fastighet är nu även åtgärdad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Allt från energioptimering till målning av samtliga fastigheter, underhåll osv.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Finns att läsa i aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	231	226	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 838	3 425	3 356	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 268	3 425	3 356	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	201	220	206	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	828	809	761	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	893	870	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 088	5 955	5 715	5 609	5 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	172	586	788	-367
Soliditet, %	43	42	41	39	37

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och planerat underhåll under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% per 2026-01-01.

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	5 226 008	0	0	5 226 008
Underhållsfond, kr	6 234 536	0	-195 518	6 039 018
S:a bundet eget kapital, kr	11 460 544	0	-195 518	11 265 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 271 092	172 369	195 518	6 638 979
Årets resultat, kr	172 369	-172 369	-188 099	-188 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 443 461	0	7 419	6 450 880
S:a eget kapital, kr	17 904 005	0	-188 099	17 715 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt ianspråktagande skett med 433 518 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	6 443 461
Årets resultat, kr	-188 099
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	433 518
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 450 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 450 880
------------------------------------	------------------

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	6 087 751	5 955 299
Summa Rörelseintäkter		6 087 751	5 955 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 076 976	-3 423 608
Övriga externa kostnader	Not 4	-206 058	-240 399
Personalkostnader	Not 5	-160 176	-157 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 083 015	-1 306 925
Summa Rörelsekostnader		-5 526 224	-5 128 022
Rörelseresultat		561 528	827 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	463	68 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-750 090	-723 122
Summa Finansiella poster		-749 627	-654 908
Resultat efter finansiella poster		-188 099	172 369
Resultat före skatt		-188 099	172 369
Årets resultat		-188 099	172 369

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	37 453 997	38 537 012
Summa Materiella anläggningstillgångar		37 453 997	38 537 012

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 11	2 467 518	2 467 518
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 468 018	2 468 018
Summa Anläggningstillgångar		39 922 015	41 005 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 027	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 365 778	1 405 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	169 146	221 868
Summa Kortfristiga fordringar		1 537 951	1 627 728

Summa Omsättningstillgångar		1 537 951	1 627 728
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		41 459 966	42 632 758
------------------	--	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 226 008	5 226 008
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 039 018	6 234 536
Summa Bundet eget kapital		11 265 026	11 460 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 638 979	6 271 092
Årets resultat		-188 099	172 369
Summa Fritt eget kapital		6 450 880	6 443 461
Summa Eget kapital		17 715 906	17 904 005
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 129 972	13 989 335
Summa Långfristiga skulder		16 129 972	13 989 335
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 292 335	9 464 222
Leverantörsskulder		308 634	360 173
Skatteskulder		27 143	16 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	51 275	109 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	934 701	789 353
Summa Kortfristiga skulder		7 614 088	10 739 418
Summa Skulder		23 744 060	24 728 753
Summa Eget kapital och skulder		41 459 966	42 632 758

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	561 528	827 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 083 015	1 306 925
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 083 015	1 306 925
Erhållen ränta	463	696
Erlagd ränta	-732 176	-725 684
Övriga poster	0	67 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 830	1 476 732
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 633	15 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 644	1 991
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	83 276	17 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	996 106	1 494 296
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	232 482
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	232 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 031 250	-1 102 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 250	-1 102 000
Årets kassaflöde	-35 144	624 778
Likvida medel vid årets början	1 396 313	771 535
Likvida medel vid årets slut	1 361 169	1 396 313

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	16 010 905 kr
Förändring jämfört med föregående år	-13 162 kr
(Schablonintäkt för SEB korträntefond samt vinst vid försäljning av andelar. Beskattning 20,6%)	

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	5 240 592	4 991 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	217 802	325 638
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	224 916	224 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	354 240	354 240
	Hyror förbrukningsbaserad	36 943	38 689
	Övriga primära intäkter	25 659	36 537
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 100 151	5 971 299
	Hyresbortfall	-12 400	-16 000
	<i>Summa</i>	-12 400	-16 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 087 751	5 955 299

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-598 392	-498 748
	Snö och halk-bekämpning	-144 584	-162 135
	Reparationer	-453 657	-386 811
	Planerat underhåll	-433 518	-105 000
	Försäkringsskador	-92 509	0
	El	-466 556	-469 683
	Uppvärmning	-745 297	-699 704
	Vatten	-378 764	-339 823
	Sophämtning	-203 033	-180 861
	Fastighetsförsäkring	-162 223	-158 143
	Kabel-TV och bredband	-233 400	-233 034
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 042	-143 440
	Övriga driftkostnader	0	-46 226
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 076 976	-3 423 608

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 345	-17 644
	Administrationskostnader	-107 043	-64 269
	Extern revision	-17 500	-16 250
	Medlemsavgifter	-30 400	-30 400
	Föreningsverksamhet	-10 990	-15 395
	Övriga förvaltningskostnader	-4 781	-96 441
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 058	-240 399
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 700	-117 987
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-38 476	-34 104
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 176	-157 091
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 083 015	-1 296 425
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-10 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 083 015	-1 306 925
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	463	68 214
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	463	68 214

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-748 841	-719 832
	Övriga räntekostnader	-1 249	-3 290
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-750 090	-723 122
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 240 724	76 240 724
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 582 340	2 582 340
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 823 064	78 823 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 545 085	-11 248 660
	Årets avskrivningar	-1 083 015	-1 296 425
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 628 100	-12 545 085
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-27 740 967	-27 740 967
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-27 740 967	-27 740 967
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 453 997	38 537 012
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 800 000	43 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	656 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 402 000	8 385 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	797 000	0
	<i>Summa</i>	54 655 000	51 585 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 543 000	70 543 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 543 000	70 543 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	SEB korträntefond SE	2 467 518	2 700 000
	Försäljning andelar	0	-300 000
	Vinst vid försäljning andelar	0	67 518
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	2 467 518	2 467 518
	SEB korträntefond marknadsvärde 2025-12-31, 3 377 396,30. Schablonintäkt 13 162 kr.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 361 169	1 396 313
	Övriga fordringar	4 609	9 547
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 365 778	1 405 860
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	54 838	52 537
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 308	169 331
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	169 146	221 868
Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	6 039 018	6 234 536
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	6 039 018	6 234 536

Not 15 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>
Swedbank 980-0368	3,12%	2028-04-25	8 432 972	283 000
Swedbank 980-0368	3,54%	2027-04-23	8 260 000	280 000
Swedbank 980-0368	3,02%	2026-09-25	5 729 335	539 000
			22 422 307	1 102 000

Långfristig del	16 129 972
Nästa års amortering av långfristig skuld	563 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 729 335
Kortfristig del	6 292 335
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 102 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 408 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 402	0
Källskatt	0	70 071
Inre fond	34 170	37 809
Övriga kortfristiga skulder	11 703	1 498
<i>Summa Övriga skulder</i>	51 275	109 378

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	508 632	515 295
Upplupna räntekostnader	118 149	100 235
Övriga upplupna kostnader	307 920	173 823
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	934 701	789 353

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-23.

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 Torpglantan i Piteå, org.nr. 716415-9092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torpglantan 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. 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Torpgläntan 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, 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Katrin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Lars-Eric Samuelsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Vainikainen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:45:51



Anton Sällström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:12:06



Mia Öberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:34:06



Jeanette Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:16:33



Elisabet Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 15:00:45



Pertti Vainikainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:22:58



Lars-Erik Samuelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 07:16:49



Ann-Katrin Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:30:58



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:52:24



Revisionsberättelse 2025

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

Lars-Erik Samuelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 07:19:15



Ann-Katrin Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:27:40



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:51:57



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.