



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Nya Trastbacken

769607-7754

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nya Trastbacken, 769607-7754 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen HSB:s Brf Nya Trastbacken bildades 2001-11-01, nyregistrerades 2001-11-06 och verksamheten startade 2002-01-01. Fastigheten köptes i sin helhet av HSB:s Brf Trastbacken i Piteå konkursbo. Föreningens fastighet med en areal på 14 241 m², Munksund 29:190, i Piteå kommun, finns på adresserna Trastbackegränd 1, 3 och 5, dvs tre flerfamiljehus. Husen färdigställdes år 1992 för en sammanlagd produktionskostnad av 47,4 miljoner kronor. Bostadshusen är i fem våningar inklusive suterrängvåning och innehåller 48 bostäder om 3 480m². Samtliga bostadsrättslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

I övrigt inrymmer fastigheten 24 st bilplatser i tre garage, utöver det 28 st bilplatser med eluttag och 15 bilplatser för besökande. Under 2022 har 8 bilplatser för boende byggts om till carportar. Garagebyggnaderna innehåller även cykelförråd och soprum.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Nord. Föreningen har även tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	24	1 548
3 rum och kök	12	912
4 rum och kök	12	1 020
Bostäder	48	3 480

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besikningen i september 2023, då konstaterades inga större fel som behöver åtgärdas i föreningen.

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan. Under 2024 planeras nya elmätare till alla bostäder.

Ekonomi

Under 2023 uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 737 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 6%.

Årets avsättning till underhållsfond 240 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Erik Palmqvist	ordförande
Per Hofman	sekreterare
Lars Grankvist	ledamot
Claes Lundquist	ledamot
Ulf Berggren	ledamot
Peter Hansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Berith Adolfsson
Conny Fjellström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Palmqvist och Ulf Berggren samt suppleant Berith Adolfsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Palmqvist, Lars Grankvist, Conny Fjellström och Ulf Berggren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nils Fahlgren med Per Lundgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Gunnar Jonsson, Roland Lundberg och Sigbritt Grahn, med Lars-Gunnar Jonsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant till HSB Norrs årsstämma har varit Erik Palmqvist samt Ulf Berggren som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. Antal medlemmar som deltog i stämman var 39 stycken. Till stämman fanns inga inkomna motioner. På stämman antogs enhälligt första beslut av HSB Normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-01. Antal medlemmar som deltog i stämman var 40 stycken. På extra stämman antogs enhälligt andra beslutet av HSB Normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Kabel-TV/ Bredband

Administration

Fastighetskötsel

Lokalvård

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

HSB Norr

Via styrelsen

Coor Norrland lokalvård AB

Pite Energi/Luleå energi

Pite Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 63 (62) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Studie och fritidsverksamhet

Under 2023 har de årliga vår- och höststädningarna av området genomförts.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 748	2 733	2 689	2 695	2 707
Resultat efter fin.poster i tkr	442	507	348	768	773
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	737	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	388	369	339	325	311
Energikostnad, kr/m2 totalyta	171	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 435	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 435	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,8	2,1	2,1	2,2
Räntekänslighet i %	3,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	823	772	784	737	683
Soliditet i %	52,9	47,1	47,5	45,6	42,6
Sparande, kr/m2 totalyta	260	298	309	326	334

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 472 634 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr, varav 500 000kr är extra amortering på ett lån. Utifrån den planerliga amorteringen kan det sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	52 455	13 545	2 685 861	6 360 276	506 886
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-04-26				506 887	-506 886
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-60 973	60 973	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			240 001	-240 001	
Årets resultat					441 897
Vid årets slut	52 455	13 545	2 864 889	6 688 135	441 897

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

6 688 135

Årets resultat

441 897

Totalt att disponera**7 130 032***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****7 130 032**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 747 848	2 733 261
Övriga rörelseintäkter	3	1 477	27 439
		<u>2 749 325</u>	<u>2 760 700</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 350 540	-1 285 324
Underhåll		-60 973	-164 975
Övriga externa kostnader	5	-66 690	-47 728
Personalkostnader	6	-229 217	-220 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-402 979	-365 625
		<u>-2 110 399</u>	<u>-2 084 305</u>
Rörelseresultat		638 926	676 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 593	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-205 622	-169 504
		<u>-197 029</u>	<u>-169 508</u>
Resultat efter finansiella poster		441 897	506 887
Resultat före skatt		441 897	506 887
Årets resultat	10	<u>441 897</u>	<u>506 886</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	17 452 226	17 761 713
Inventarier	12	2 440	5 368
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	51 000
		<u>17 454 666</u>	<u>17 818 081</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 455 166</u>	<u>17 818 581</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		633 669	2 570 102
Övriga fordringar	14	47 943	585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 262	66 234
		<u>752 874</u>	<u>2 636 921</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		800 000	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 552 874</u>	<u>2 636 921</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 008 040</u>	<u>20 455 502</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		52 455	52 455
Upplåtelseavgift		13 545	13 545
Yttre underhållsfond	16	2 864 889	2 685 861
		<u>2 930 889</u>	<u>2 751 861</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 688 135	6 360 276
Årets resultat		441 897	506 886
		<u>7 130 032</u>	<u>6 867 162</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**10 060 921** **9 619 023***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,21	5 992 580	4 672 918
		<u>5 992 580</u>	<u>4 672 918</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 480 054	4 599 716
Leverantörsskulder		141 272	1 168 701
Aktuell skatteskuld		6 823	3 463
Övriga skulder	19	240	73 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	326 150	318 680
		<u>2 954 539</u>	<u>6 163 561</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**19 008 040** **20 455 502**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	638 926	676 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	402 979	365 626
	<u>1 041 905</u>	<u>1 042 020</u>
Erhållen ränta	8 593	
Erlagd ränta	-229 938	-171 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	820 560	870 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 386	-1 609
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 065 042	1 060 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-296 868	1 929 434
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 563	-1 149 943
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 563	-1 149 943
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-800 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-300 000
Årets kassaflöde	-1 136 431	479 491
Likvida medel vid årets början	2 570 101	2 090 610
Likvida medel vid årets slut	1 433 670	2 570 101
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	633 670	2 570 101
Bunden placering, högst 3 månader	800 000	
	<u>1 433 670</u>	<u>2 570 101</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% **på anskaffningsvärdet**.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 264 591 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 564 784	2 564 784
Hysesintäkter	158 805	148 475
Intäkter el	18 482	13 494
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 777	6 508
	2 747 848	2 733 261
<i>Avgår</i>		
	2 747 848	2 733 261

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter kall- och varmvatten samt värme. Boende har egna avtal vad gäller el, bredband och kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 477	27 439
	1 477	27 439

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetskötsel	76 055	72 501
Snöröjning och halkbekämpning	47 761	42 668
Reparationer	97 350	158 160
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	82 459	77 512
Uppvärmning	353 825	309 222
Vatten	157 110	143 241
Renhållning	96 548	88 807
Förvaltningskostnader	196 389	166 972
Försäkring	64 174	60 129
Fastighetsskatt/avgift	81 892	78 532
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 300	1 200
Kabel-TV	95 677	86 380
	1 350 540	1 285 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 404	4 575
Telefon och porto mm	18 101	2 893
Kundförluster		60
Konsultarvoden	16 417	1 071
Gåvor	6 493	3 474
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 275	35 655
	66 690	47 728

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	167 100	162 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 800
Löner och övriga ersättningar	22 100	18 700
Övriga personalkostnader	5 125	10 250
Sociala kostnader	32 892	27 203
	229 217	220 653

Medelantal anställda
Vicevärdssysslor har utförts av styrelsen

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	395 019	361 441
Inventarier	2 928	4 184
Markinventarier	5 032	
	402 979	365 625

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter bunden placering HSB Norr	106	-
Övriga ränteintäkter	8 487	-4
	8 593	-4

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	205 069	169 504
Övriga finansiella kostnader	553	
Summa	205 622	169 504

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	441 897	506 886
Reservering till yttre underhållsfond	-240 000	-121 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	60 973	164 975
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	262 870	550 861

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 054 280	21 955 338
-Anskaffning 2022, carportar	-	1 098 942
-Årets anskaffningar, laddstationer	90 563	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 144 843	23 054 280
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 504 467	-7 143 026
-Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-400 051	-361 441
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 904 518	-7 504 467
 Bokfört värde byggnader	15 240 325	15 549 813
Bokfört värde mark	2 211 901	2 211 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 452 226	17 761 713
 Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1991":	22 460 000	22 460 000
Taxeringsvärde mark:	4 652 000	4 652 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	35 284	35 284
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	35 284	35 284
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-29 916	-25 731
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 928	-4 185
Summa ackumulerade avskrivningar	-32 844	-29 916
Planenligt restvärde vid årets slut	2 440	5 368

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	51 000	
Omklassificeringar	-51 000	
Laddstolpar till elbilar		51 000
Redovisat värde vid årets slut	-	51 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran 2023	43 987	
Skattekonto	3 956	585
	47 943	585

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Försäkring	44 470	41 660
Kabel-TV	23 059	23 920
Övrigt	3 733	654
	71 262	66 234

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 685 861	2 729 836
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	240 000	121 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-60 972	-164 975
Fondbehållning vid årets slut	2 864 889	2 685 861

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2023-06-21	2,35%	-	4 499 716
Stadshypotek	2026-10-30	1,17%	2 392 864	2 392 864
Stadshypotek	2024-04-30	1,40%	2 280 054	2 380 054
Sparbanken Nord	2025-05-27	4,65%	3 799 716	
Totala skulder på bokslutsdagen			8 472 634	9 272 634
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 200 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 972 634	7 772 634
Totala skulder på bokslutsdagen			8 472 634	9 272 634
Avgår kortfristig del			-2 480 054	-4 599 716
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 992 580	4 672 918

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	300 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 180 054	4 299 716
	2 480 054	4 599 716

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt		50 370
Upplupna arbetsgivaravgifter		22 397
Övriga kortfristiga skulder	240	234
	240	73 001

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	11 458	35 774
Förutbetalda avgifter/hyror	247 102	217 539
Borevision	9 400	9 400
El	9 457	8 149
Fjärrvärme	47 749	40 211
Snöröjning/sandning	984	2 955
Övrigt	-	4 652
	326 150	318 680

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	28 270 000	28 270 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Piteå 2024
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik Palmqvist

.....
Ulf Berggren

.....
Per Hofman

.....
Claes Lundquist

.....
Peter Hansson

.....
Lars Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

.....
Nils Fahlgren
Av föreningen vald revisor

.....
Borevision AB
HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå, org.nr. 769607-7754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils Fahlgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK PALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:04:27



PETER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:58:00



CLAES LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:52:37



PER HOFMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:22:59



LARS GRANKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:23:19



ULF BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:48:14



NILS FAHLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:14:44



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:37:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nya Trastbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS FAHLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:59:18



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:37:06

