



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s bostadsrättsförening Bilen
798800-0209

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Bilen, 798800-0209 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 äger och förvaltar fastigheter belägna i kvarteret Bilen 7 i Piteå kommun, med adresserna Bergsviksvägen 2, 4 och storgatan 93. Fastigheterna färdigställdes 1958 och innehåller 75 bostäder om 5103,5 kvm samt lokaler om 80 kvm. Dessutom finns vicevärds- och föreningslokaler om ca 75 kvm. På föreningens fastigheter finns 37 garageplatser om 370 kvm samt 51 bilmotorvärmplatser varav 28 är carportar. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kök	5
2 rum och kök	13
3 rum och kök	40
4 rum och kök	17
5 rum och kök	
Bostäder	75
Garageplatser	37
Bilplatser med motorvärmare.	51

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Underhåll yttertak/plåt, styr och övervakning
2008	Underhåll värme/sanitet, ventilation
2014	Underhåll hissar
2016	Byte fjärrvärmekulvert, byte av fläktar
2017	Nya carportar, byte av entredörrar, förrådsdörrar
2018	Dränering
2019	Inredning av ett gym i fastigheten, med olika träningsredskap Byte av lägenhetsdörrar Nytt låssystem
2020	Nya inglasade balkonger
2023	Påbörjat installation nya motorvärmarstolpar samt laddstolpar



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen införskaffat nya rökanaler till samtliga fastigheter samt nya takrännor. Därtill har föreningen påbörjat installationen av 52 stycken laddstolpar och genomfört ny eldragning i samband med det.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i oktober 2023. Då konstaterades inga större behov av underhåll.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Underhållsplanen är 10 årig och innehåller både investeringar och underhåll. De närmaste åren planerar styrelsen att underhålla insidan av vinkelhusets fasad, byte av termostater, underhålla landgång på taket samt asfaltytor vid höghuset.

Ekonomi

Under 2023 uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 844 kr/m² per bostadslägenhetsyta, där el, kabel-Tv, bredband och balkongavgift är inkluderat. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Under 2023 har föreningen gjort avsättning till underhållsfonden med 121 900kr.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ulf Sandström	ordförande
Helena Nilsson	sekreterare
Stina Berggren	ledamot
Bo Brändström	ledamot
Andreas Olovsson	ledamot
Peter Hansson	utsedd av HSB Norr
Elina Hedlund	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulf Sandström, Andreas Olovsson, Stina Berggren och Elina Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Sandström, Bo Brändström, Helena Nilsson och Stina Berggren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Staffan Ström med Ann-Charlotte Lundkvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christoffer Kamlund och Kjell Lundkvist, där Christoffer Kamlund varit sammankallande

uu

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Ulf Sandström och Helena Nilsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Vid stämman deltog 29 medlemmar. Inga inkomna motioner till stämman. På stämman beslutades enhälligt som första beslut att anta HSB Normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget/Telenor
Kabel-TV	Bredbandsbolaget/Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Egen
El	Pite Energi
Fjärrvärme	Pite Energi
Städ	Nordells städ AB

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 104 (101) 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.

ll

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 689	4 356	4 305	4 208	3 971
Resultat efter fin.poster i tkr	76	559	343	-373	-351
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	844	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	473	388	429	524	497
Energikostnad, kr/m2 totalyta	225	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 975	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 383	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,1	1,2	1,4	1
Räntekänslighet i %	5,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	133	149	130	152	140
Soliditet i %	15,4	15,7	13,9	12,5	19,9
Sparande, kr/m2 totalyta	176	222	228	67	55

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, lokaler).

- **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. I detta ingår även balkongavgift.

- **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. Hög= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 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 22 370 648 kr. Under året har föreningen amorterat 236 676 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

lll

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	164 120	840 621	2 997 914	559 068
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-08			559 068	-559 068
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-212 654	212 654	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		121 900	-121 900	
Årets resultat				76 050
Vid årets slut	164 120	749 867	3 647 736	76 050

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 647 736
Årets resultat	76 050
Totalt att disponera	3 723 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 723 786**

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

m

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 689 098	4 355 779
Övriga rörelseintäkter	3	99 331	122 767
		4 788 429	4 478 546
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 664 086	-2 188 390
Underhåll	5	-212 654	-14 422
Övriga externa kostnader	6	-123 653	-106 818
Personalkostnader	7	-660 287	-681 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-689 803	-677 432
Övriga rörelsekostnader		-10 327	-
		-4 360 810	-3 668 077
Rörelseresultat		427 619	810 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 069	746
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353 638	-252 147
		-351 569	-251 401
Resultat efter finansiella poster		76 050	559 068
Resultat före skatt		76 050	559 068
Årets resultat	11	76 050	559 068

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	12,23	26 223 402	26 583 198
Inventarier	13	64 762	101 122
Pågående nyanläggningar och förskott	14	456 970	-
		<u>26 745 134</u>	<u>26 684 320</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		26 745 634	26 684 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 153	30 758
Avräkning HSB Norr ek för		2 523 688	2 220 017
Övriga fordringar	15	149 825	14 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	683 122	131 638
		<u>3 382 788</u>	<u>2 396 839</u>
<i>Kassa och bank</i>		47 755	34 845
Summa omsättningstillgångar		3 430 543	2 431 684
SUMMA TILLGÅNGAR		30 176 177	29 116 504

mm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		164 120	164 120
Yttre underhållsfond	17	749 867	840 621
		<u>913 987</u>	<u>1 004 741</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 647 736	2 997 914
Årets resultat		76 050	559 068
		<u>3 723 786</u>	<u>3 556 982</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 637 773	4 561 723
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	11 825 047	13 490 648
		<u>11 825 047</u>	<u>13 490 648</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	10 545 601	9 116 676
Leverantörsskulder		1 408 058	143 655
Aktuell skatteskuld		12 114	8 861
Fond för inre underhåll	20	869 178	952 499
Övriga skulder	21	23 370	128 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	855 036	713 984
		<u>13 713 357</u>	<u>11 064 133</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 176 177	29 116 504

ll

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	427 619	810 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	689 803	677 432
Restvärdesavskrivningar	10 327	
	<u>1 127 749</u>	<u>1 487 901</u>
Erhållen ränta	2 069	746
Erlagd ränta	-286 764	-249 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 054	1 238 694
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-683 030	4 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 154 177	5 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 314 201	1 248 071
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-760 944	-226 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-760 944	-226 660
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-236 676	-266 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-236 676	-266 676
Årets kassaflöde	316 581	754 735
Likvida medel vid årets början	2 254 862	1 500 127
Likvida medel vid årets slut	2 571 443	2 254 862
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	47 755	34 845
Avräkning HSB Norr ek för	2 523 688	2 220 017
	<u>2 571 443</u>	<u>2 254 862</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.

ll

Belopp i kr om inget annat anges.

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 1,6% 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.

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.

M

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 803 748	3 521 928
Hysesintäkter	350 263	349 076
Intäkter el	116 540	112 514
Intäkter bredband	102 375	100 000
Intäkter kabel-tv	18 000	18 000
Intäkter balkonger	270 000	270 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 282	23 176
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 950	6 900
	4 689 158	4 401 594
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-45 815
Rabatter/Avdrag	-60	-
	4 689 098	4 355 779

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	83 277	74 790
Intäkter för uthyrning takyta - telecom företag	16 064	43 000
Övriga intäkter		4 977
	99 341	122 767

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	272 472	160 649
Snöröjning och halkbekämpning	190 312	155 077
Reparationer	307 183	186 630
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	428 052	323 637
Uppvärmning	621 422	588 518
Vatten	218 256	224 058
Renhållning	158 423	87 345
Förvaltningskostnader	144 849	148 751
Försäkring	54 932	52 818
Fastighetsskatt/avgift	134 005	128 755
Kommunikation och media		
Datakommunikation	112 500	112 500
Kabel-TV	21 680	19 652
	2 664 086	2 188 390

Not 5 Periodisk underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Utfört underhåll installationer, utrustning i tvättstuga	56 811	14 422
Utfört underhåll huskropp utvändigt	115 000	
Utfört underhåll mark	40 843	
	212 654	14 422

lu

ers

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	68 367	65 339
Telefon och porto mm	14 326	7 549
Kundförluster	4 995	
Riskkostnader	3 258	1 303
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 198	5 522
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 509	27 105
	<u>123 653</u>	<u>106 818</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 750	45 400
Vicevärd	24 000	24 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Löner och övriga ersättningar	330 381	350 285
Pensionskostnader, återbet fr FORA	21 044	19 698
Uttagsskatt	84 663	90 724
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 808	7 518
Övriga personalkostnader	9 283	8 208
Sociala kostnader	125 858	132 682
	<u>660 287</u>	<u>681 015</u>

Medelantal anställda	2	3
Vicevärd har varit Christoffer Kamlund		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	643 712	631 341
Inventarier	36 360	36 360
Markinventarier	9 731	9 731
	<u>689 803</u>	<u>677 432</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter transaktionskonto	1 159	131
Övriga ränteintäkter	910	615
	<u>2 069</u>	<u>746</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	353 638	252 147
Summa	<u>353 638</u>	<u>252 147</u>

Not 11 Årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	76 050	559 068
Reservering till yttre underhållsfond	-121 900	-121 900
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	212 654	14 422
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>166 804</u>	<u>451 590</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

ll

ers

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	38 480 591	38 253 931
Aktivering dräneringshöjning fastighet	-	226 660
Aktivering ny takvärmeanläggning	105 224	-
Aktivering nya rökkanaler fastighet	198 750	-
-Årets utrangeringar	-21 097	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 763 468	38 480 591
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 098 394	-11 457 323
-Årets utrangeringar	10 770	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-653 442	-641 071
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 741 066	-12 098 394
Bokfört värde byggnader	26 022 402	26 382 197
Bokfört värde mark	201 000	201 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	26 223 402	26 583 197
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1958":	31 788 000	31 788 000
Taxeringsvärde mark:	10 895 000	10 895 000

Not 13 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 572 557	1 572 557
	1 572 557	1 572 557
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 471 435	-1 435 074
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-36 360	-36 360
	-1 507 795	-1 471 434
Redovisat värde vid årets slut	64 762	101 123

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående installation nya motorvärmare/laddstolpar	456 970	-
Redovisat värde vid årets slut	456 970	-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 946	14 426
Momsfordran	134 879	-
	149 825	14 426

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	9 377	9 377
Försäkring	60 425	54 932
Kabel tv	5 753	5 420
Upplupet lönebidrag	6 937	6 919
Upplupen intäkt uthyrning takyta telecom fig	59 000	43 000
Upplupen intäkt el motorvärmare	4 858	-
Upplupet bidrag från NVV för laddstationer	421 423	
Övrigt	115 349	11 990
	683 122	131 638

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	840 621	733 143
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	121 900	121 900
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-212 654	-14 422
Fondbehållning vid årets slut	749 867	840 621

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-18	1,04%		8 972 500
Sparbanken Nord	2028-11-27	4,46%	8 880 000	
Stadshypotek	2026-12-01	1,27%	1 526 135	1 526 135
Stadshypotek	2026-09-30	1,19%	1 543 824	1 579 936
Nordea Hypotek	2024-02-27	4,75%	1 517 564	1 533 128
Nordea Hypotek	2024-03-20	1,09%	8 903 125	8 995 625
Totala skulder på bokslutsdagen			22 370 648	22 607 324
Nästa års amortering			-232 976	-236 676
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-931 904	-946 704
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 205 768	21 423 944
Totala skulder på bokslutsdagen			22 370 648	22 607 324
Avgår kortfristig del			-10 545 601	-9 116 676
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 825 047	13 490 648

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	232 976	236 676
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 312 625	8 880 000
	10 545 601	9 116 676

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	952 499	982 826
Årets avsättning	-	45 815
Uttag under året	-83 321	-76 142
Vid årets slut	869 178	952 499

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 050	14 014
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 184	17 571
Momsskuld	-	93 215
Löneskatt (2022,2023)	7 116	3 658
Övriga kortfristiga skulder	1 020	-
	23 370	128 458

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl lön, arvoden	30 000	-
Semesterlöneskuld	57 179	52 081
Räntor	88 396	21 522
Förutbetalda avgifter/hyror	384 195	404 726
Borevision	12 000	12 000
El dec	48 748	37 354
Fjärrvärme dec	82 940	72 508
Snöröjning	19 906	22 719
Upplupna kostnader som delas med Brf Chauffören	104 622	91 074
Övriga uppl kostnader	27 050	-
	855 036	713 984

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 713 000	23 713 000
<i>Fastigo</i>	7 013	6 396

Underskrifter

Piteå 2024 - 04 - 24



Ulf Sandström



Bo Brändström



Helena Nilsson



Stina Berggren

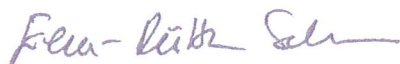


Andreas Olovsson



Peter Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 15



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Staffan Ström
Av föreningen vald 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 Bilen i Piteå, org.nr. 798800-0209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bilen 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.



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 Bilen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 tryggt 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 2024-05-15

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Ström
Av föreningen vald revisor

