



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Solbacken i Piteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solbacken i Piteå med säte i PITEÅ org.nr. 716415-8110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1985. Föreningens senaste version av stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piteå Pitholm 60:65	1985-01-01	1985
Piteå Pitholm 60:64	1985-01-01	1985
Piteå Pitholm 60:63	1985-01-01	1985
Piteå Pitholm 60:62	1985-01-01	1985

Totalt 4 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gensidige Försäkring. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 993
Totalt 36 objekt		3 993

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 30 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Wikström	Ordförande	2024-06-17	
Katri Korpi	Ordförande (avgått 2024)	2020-07-16	2024-06-16
Kjell Dahlberg	Ledamot	2024-06-17	
Catarina Antonsson Tingstad	HSB Ledamot	2018-08-08	
Agneta Nilsson Vaara	Ledamot	2022-07-01	
Monica Sköld	Ledamot	2023-07-29	
Åsa Häggström	Ledamot	2020-07-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nilsson Vaara och Monica Sköld.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Wikström, Agneta Nilsson Vaara, Monica Sköld och Åsa Häggström.

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

Valberedning har varit: Rolf Wikström (sammankallande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Styrelsen har antagit budget för 2025 och beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024.

Kommande år planerar föreningen målning runt fönster på fastigheterna, byte av hängrännor/stuprör på fastigheterna, målning fasader, fönsterbyte.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Fjärrvärme
2009	Takbeläggning kvartersgård/skyddsrum
2011/2012	Målning fasader
2017	Anlagt boulebana
2018	Införskaffat ny redskapsbod, renovering lekpark och grillplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	187	273	275	307
Skuldsättning, kr/kvm	1 638	1 838	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 638	1 838	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	21	20	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	521	496	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	523	497	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 087	1 984	1 988	1 986	1 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	412	61	456	475	571
Soliditet, %	58	54	52	47	43

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 i ka.

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.

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	1 080 000	0	0	1 080 000
Underhållsfond, kr	2 218 627	0	80 359	2 298 986
S:a bundet eget kapital, kr	3 298 627	0	80 359	3 378 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 722 585	60 771	-80 359	5 702 997
Årets resultat, kr	60 771	-60 771	412 293	412 293
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 783 356	0	331 934	6 115 290
S:a eget kapital, kr	9 081 983	0	412 293	9 494 276

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 641 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	5 783 356
Årets resultat, kr	412 293
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	641
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 115 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 115 290
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 086 779	1 984 471
Summa Rörelseintäkter		2 086 779	1 984 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-704 392	-969 962
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 305	-43 789
Personalkostnader	Not 5	-133 345	-126 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-596 791	-594 282
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-3 221	0
Summa Rörelsekostnader		-1 494 054	-1 734 590
Rörelseresultat		592 725	249 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	591	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-181 023	-189 160
Summa Finansiella poster		-180 432	-189 110
Resultat efter finansiella poster		412 293	60 771
Resultat före skatt		412 293	60 771
Årets resultat		412 293	60 771



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 15 234 104 15 756 703

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 11 29 805 43 663

Summa Materiella anläggningstillgångar

15 263 909 15 800 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

15 264 409 15 800 866

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 977 277 855 087

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 48 845 48 790

Summa Kortfristiga fordringar

1 026 122 903 877

Kassa och bank

Kassa och bank

304 304

Summa Kassa och bank

304 304

Summa Omsättningstillgångar

1 026 426 904 181

Summa Tillgångar

16 290 835 16 705 047

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 080 000

1 080 000

Fond för yttre underhåll

Not 14

2 298 986

2 218 627

Summa Bundet eget kapital

3 378 986

3 298 627

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 702 997

5 722 585

Årets resultat

412 293

60 771

Summa Fritt eget kapital

6 115 290

5 783 356

Summa Eget kapital

9 494 276

9 081 983

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

4 041 778

2 667 003

Summa Långfristiga skulder

4 041 778

2 667 003

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 498 543

4 670 778

Leverantörsskulder

57 430

25 395

Skatteskulder

10 745

46 931

Övriga kortfristiga skulder

5 221

3 745

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

182 843

209 212

Summa Kortfristiga skulder

2 754 782

4 956 061

Summa Skulder

6 796 560

7 623 064

Summa Eget kapital och skulder

16 290 835

16 705 047

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	592 725	249 881
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	596 791	594 282
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

596 791	594 282
----------------	----------------

Erhållen ränta	591	50
----------------	-----	----

Erlagd ränta	-170 366	-189 799
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 019 741	654 414
------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 281	-2 566
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-39 701	-59 355
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-37 420	-61 921
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

982 321	592 493
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-60 334	-20 000
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 334	-20 000
---	----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-797 460	-797 460
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-797 460	-797 460
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

124 526	-224 967
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	850 158	1 075 125
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	974 684	850 158
-------------------------------------	----------------	----------------

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.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 14 964 tkr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 079 144	1 980 216
	Övriga primära intäkter	7 635	4 255
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 086 779	1 984 471
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 086 779	1 984 471

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter. Boende har egna avtal för vatten, värme och el.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-6 259	-7 947
	Snö och halk-bekämpning	-33 781	-10 650
	Reparationer	-100 202	-131 341
	Planerat underhåll	-641	-93 118
	Försäkringsskador	0	-183 382
	El	-19 389	-20 478
	Uppvärmning	-57 842	-54 367
	Vatten	-5 823	-5 153
	Fastighetsförsäkring	-90 913	-88 758
	Kabel-TV och bredband	-73 093	-72 192
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-250 320	-237 615
	Förvaltningsavtalskostnader	-66 130	-64 959
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-704 392	-969 962

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 109	-11 993
	Administrationskostnader	-844	0
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Medlemsavgifter	-14 800	-14 800
	Föreningsverksamhet	-6 061	-2 843
	Övriga förvaltningskostnader	-11 365	-3 153
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 305	-43 789

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 600	-62 000
	Revisionsarvode	-800	-2 500
	Vicevärd	-30 362	-24 000
	Löner och övriga ersättningar	-7 407	-7 644
	Sociala avgifter	-30 832	-30 214
	Pensionskostnader och förpliktelser	-343	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-133 345	-126 558
	Vicevärd har varit Glenn Vikström		
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-582 933	-582 809
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 858	-11 473
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-596 791	-594 282
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering utbytta balkongdörrar	-3 221	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-3 221	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	591	50
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	591	50
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-178 364	-187 917
	Övriga räntekostnader	-2 659	-1 243
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-181 023	-189 160

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 425 820	25 425 820
	Ingående anskaffningsvärde mark	590 000	590 000
	Årets investering balkongdörrar	63 556	0
	Utrangering gamla balkongdörrar	-10 475	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 068 901	26 015 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 259 117	-9 676 308
	Årets avskrivningar	-582 933	-582 809
	Utrangering gamla balkongdörrar	7 253	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 834 797	-10 259 117
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 234 104	15 756 703
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 468 000	24 590 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 908 000	7 092 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	33 376 000	31 682 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 665 000	22 665 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 665 000	22 665 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	214 433	194 433
	Årets investeringar	0	20 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	214 433	214 433
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-170 770	-159 297
	Årets avskrivningar	-13 858	-11 473
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-184 628	-170 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 805	43 663
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	974 380	849 854
	Skattekonto	2 897	5 233
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	977 277	855 087

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 207	30 517
Förutbetald bredband och kabel-tv	18 637	18 273
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	48 845	48 790

Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 298 986	2 218 627
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 298 986	2 218 627

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,38%	2029-10-30	1 220 318	157 460
Stadshypotek	3,25%	2027-10-30	2 653 000	160 000
Stadshypotek	1,7%	2026-10-30	645 920	160 000
Stadshypotek	1,34%	2025-10-30	1 202 603	160 000
Stadshypotek	4,97%	2025-03-01	818 480	160 000
			6 540 321	797 460

Långfristig del	4 041 778
Nästa års amortering av långfristig skuld	477 460
Lån som ska konverteras inom ett år	2 021 083
Kortfristig del	2 498 543
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	797 460
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 189 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	152 053	156 660
Upplupna räntekostnader	16 200	5 543
Övriga upplupna kostnader	14 590	47 009
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	182 843	209 212

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 Solbacken i Piteå, org.nr. 716415-8110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Piteå för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Piteå för räkenskapsåret 2024 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Bergfors
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Solbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF WIKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:22:08



KJELL DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:30:26



AGNETA NILSSON VAARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:20:43



CATARINA ANTONSSON TINGSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:31:26



MONICA SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:27:59



ÅSA HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:40:24



JOHAN BERGFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:19:50



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:37:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Solbacken i Piteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN BERGFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:23:07



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:41:20



HSB – där möjligheterna bor

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 notföreteckning. Av notföreteckningen 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.