



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bilen i Piteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bilen i Piteå med säte i Piteå org.nr. 798800-0209 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Piteå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Bilen 7   | 1958-01-01    | 1958                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 37                | garageplatser                         | 447                      |
| 51                | p-platser och carportar               | 0                        |
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 80                       |
| 75                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 104                    |
| Totalt 165 objekt |                                       | 5 631                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 40 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    |
|------------------|-------------|------------|
| Ulf Sandström    | Ordförande  | 2019-09-19 |
| Bo Brändström    | Ledamot     | 2022-07-10 |
| Peter Hansson    | HSB Ledamot | 2017-02-01 |
| Helena Nilsson   | Ledamot     | 2017-08-17 |
| Stina Berggren   | Ledamot     | 2022-07-10 |
| Andreas Olovsson | Ledamot     | 2019-12-03 |
| Elina Hedlund    | Suppleant   | 2024-03-13 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Sandström, Elina Hedlund, Bo Brändström och Helena Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Brändström, Ulf Sandström, Helena Nilsson, Stina Berggren.

Revisorer har varit: Staffan Ström (ordinarie) och Conny Olofsson (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christoffer Kamlund (sammankallande) samt Ove Granberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs andra beslut gällande nya HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. De kommande åren planerar styrelsen bland annat byte av termostater, byte förrådsväggar underhåll av plåttak/papp på fastigheterna.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2024.

Under året har föreningen kört igång med individuell avläsning av elförbrukning på laddstolpar och motorvärmare. Vidare har nya takbryggor installerats på en av fastigheterna. Därtill har ny matarkabel för el dragits om från elskåpet via carportarna.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



| Årtal     | Åtgärd                                                       |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 2003      | Underhåll yttertak/plåt, styr och övervakningssystem         |
| 2008      | Underhåll värme/sanitet, ventilation                         |
| 2014      | Underhåll hissar                                             |
| 2016      | Byte fjärrvärmekulvert, byte av fläktar                      |
| 2017      | Nya carportar, byte av entredörrar och förrådsdörrar         |
| 2018      | Dränering                                                    |
| 2019      | Inredning av ett gym i fastigheten med olika träningsredskap |
| 2019      | Byte av lägenhetsdörrar och nytt låssystem i fastigheterna   |
| 2020      | Nya inglasade balkonger                                      |
| 2023-2024 | Installerat laddstolpar och nya motorvärmarstolpar           |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 187   | 176   | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 944 | 3 973 | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 351 | 4 383 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 227   | 225   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 854   | 844   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88    | 90    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 878   | 850   | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 753 | 4 686 | 4 356 | 4 305 | 4 208 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 298   | 76    | 559   | 343   | -373  |
| Soliditet, %                           | 17    | 15    | 16    | 14    | 13    |

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 164 120                    | 0                                                                      | 0                         | 164 120                    |
| Underhållsfond, kr                    | 749 867                    | 0                                                                      | -51 042                   | 698 825                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>913 987</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-51 042</b>            | <b>862 945</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 647 736                  | 76 050                                                                 | 51 042                    | 3 774 829                  |
| Årets resultat, kr                    | 76 050                     | -76 050                                                                | 297 784                   | 297 784                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 723 786</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>348 826</b>            | <b>4 072 613</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 637 773</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>297 784</b>            | <b>4 935 558</b>           |

\* Under året har 0 kr i reservation till underhållsfond gjorts, men ianspråktagande från underhållsfond har skett med 51 042 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 | 3 723 787        |
| Årets resultat, kr                                  | 297 784          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -0               |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 51 042           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 072 613</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>4 072 613</b> |
|------------------------------------|------------------|

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





RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 4 752 644         | 4 689 088         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 192 202           | 99 341            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 944 846</b>  | <b>4 788 429</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 331 773        | -2 815 646        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -195 917          | -190 120          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -608 519          | -652 480          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -689 402          | -689 803          |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -12 741           | -10 327           |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 838 352</b> | <b>-4 358 376</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 106 494</b>  | <b>430 053</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 3 455             | 2 069             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -812 165          | -356 073          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-808 710</b>   | <b>-354 004</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>297 784</b>    | <b>76 050</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>297 784</b>    | <b>76 050</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>297 784</b>    | <b>76 050</b>     |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 26 393 468 | 26 223 402 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 12 | 36 941     | 64 762     |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 0          | 456 970    |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 26 430 409 | 26 745 134 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 26 430 909 | 26 745 634 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 26 524    | 26 153    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 2 087 888 | 2 673 513 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 301 013   | 683 122   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 415 424 | 3 382 788 |

Kassa och bank

|                      |  |         |        |
|----------------------|--|---------|--------|
| Kassa och bank       |  | 507 626 | 47 755 |
| Summa Kassa och bank |  | 507 626 | 47 755 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 2 923 050 | 3 430 543 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 29 353 959 | 30 176 177 |
|------------------|--|------------|------------|





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |         |         |
|---------------------------|--------|---------|---------|
| Medlemsinsatser           | Not 16 | 164 120 | 164 120 |
| Fond för yttre underhåll  |        | 698 825 | 749 867 |
| Summa Bundet eget kapital |        | 862 945 | 913 987 |

Fritt eget kapital

|                          |  |           |           |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      |  | 3 774 829 | 3 647 736 |
| Årets resultat           |  | 297 784   | 76 050    |
| Summa Fritt eget kapital |  | 4 072 613 | 3 723 786 |

|                    |  |           |           |
|--------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital |  | 4 935 558 | 4 637 773 |
|--------------------|--|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 11 700 135 | 11 825 047 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 11 700 135 | 11 825 047 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 10 506 912 | 10 545 601 |
| Leverantörsskulder                              |        | 504 461    | 1 408 058  |
| Skatteskulder                                   |        | 6 788      | 12 114     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 882 610    | 917 545    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 817 495    | 830 038    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 12 718 266 | 13 713 356 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 24 418 401 | 25 538 403 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 29 353 959 | 30 176 176 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 106 494        | 427 619          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 689 402          | 689 803          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>689 402</b>   | <b>689 803</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 3 455            | 2 069            |
| Erlagd ränta                                                                        | -819 071         | -286 764         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>980 280</b>   | <b>832 727</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 428 068          | -683 030         |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -943 489         | 1 154 176        |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-515 420</b>  | <b>471 146</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>464 860</b>   | <b>1 303 873</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -374 677         | -750 617         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-374 677</b>  | <b>-750 617</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -163 601         | -236 676         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-163 601</b>  | <b>-236 676</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-73 418</b>   | <b>316 580</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 571 443</b> | <b>2 254 862</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 498 025</b> | <b>2 571 443</b> |



**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.

**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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 803 748                | 3 803 748                |
|       | Årsavgifter balkongavgift                   | 270 000                  | 270 000                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 121 500                  | 120 375                  |
|       | Årsavgifter bostad el                       | 163 171                  | 116 540                  |
|       | Hyror lokaler                               | 19 080                   | 19 080                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 344 040                  | 343 320                  |
|       | El garage p plats mv                        | 24 491                   | 4 858                    |
|       | Hyror övrigt                                | 10 104                   | 10 104                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 18 622                   | 23 364                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 774 756</b>         | <b>4 711 389</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -22 112                  | -22 301                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-22 112</b>           | <b>-22 301</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 752 644</b>         | <b>4 689 088</b>         |

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

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Lönebidrag                          | 90 181                   | 83 277                   |
|       | Övrig fakturering, hyra mast        | 102 021                  | 16 064                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>192 202</b>           | <b>99 341</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -183 562                 | -222 022                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -135 461                 | -190 312                 |
|       | Reparationer                                    | -146 708                 | -307 183                 |
|       | Planerat underhåll                              | -51 042                  | -212 654                 |
|       | El                                              | -339 678                 | -428 052                 |
|       | Uppvärmning                                     | -660 059                 | -621 422                 |
|       | Vatten                                          | -280 682                 | -218 256                 |
|       | Sophämtning                                     | -54 068                  | -158 423                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -60 425                  | -54 932                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -135 513                 | -134 180                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -137 080                 | -134 005                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -126 592                 | -116 962                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -20 904                  | -17 243                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 331 773</b>        | <b>-2 815 646</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -69 862                  | -61 488                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -33 701                  | -40 086                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -20 894                  | -18 321                  |
|       | Extern revision                                                                          | -18 750                  | -11 250                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -35 160                  | -34 308                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -4 109                   | -5 009                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -13 442                  | -19 658                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-195 917</b>          | <b>-190 120</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>2</b>                 | <b>2</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -56 450                  | -54 750                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 000                   | -2 500                   |
|       | Vicevärdsarvode                                                                          | -24 000                  | -24 000                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -309 592                 | -330 381                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -126 995                 | -125 858                 |
|       | Uttagsbeskattning                                                                        | -75 160                  | -84 663                  |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | -11 322                  | -21 044                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -9 284                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-608 519</b>          | <b>-652 480</b>          |
|       | Vicevärd har varit Christoffer Kamlund.                                                  |                          |                          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -647 831                 | -643 712                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -13 750                  | -9 731                   |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -27 820                  | -36 360                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-689 402</b>          | <b>-689 803</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | -12 741                  | -10 327                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>-12 741</b>           | <b>-10 327</b>           |

| Not 9  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 3 455                    | 2 069                    |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>3 455</b>             | <b>2 069</b>             |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -810 328                 | -353 357                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -1 837                   | -281                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-812 165</b>          | <b>-353 638</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 38 159 054               | 37 876 177               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 201 000                  | 201 000                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 604 414                  | 604 414                  |
|        | Laddstolpar, takbryggor och framdragning el                   | 844 388                  | 303 974                  |
|        | Årets utrangeringar                                           | -29 215                  | -21 097                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>39 779 641</b>        | <b>38 964 468</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -12 741 066              | -12 098 394              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -661 582                 | -653 441                 |
|        | Återförda avskrivningar                                       | -16 473                  | 10 770                   |
|        | Omklassificeringar                                            | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-13 419 121</b>       | <b>-12 741 065</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>26 360 520</b>        | <b>26 223 403</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 31 000 000               | 31 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 788 000                  | 788 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 10 200 000               | 10 200 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 695 000                  | 695 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>42 683 000</b>        | <b>42 683 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 23 713 000               | 23 713 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>23 713 000</b>        | <b>23 713 000</b>        |

| Not 12 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 572 557         | 1 572 557         |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 572 557</b>  | <b>1 572 557</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -1 507 795        | -1 471 435        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -27 820           | -36 360           |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-1 535 616</b> | <b>-1 507 795</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>36 941</b>     | <b>64 762</b>     |
| Not 13 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående projekt laddstolpar                                          | 456 970           | 0                 |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                 | 456 970           |
|        | Aktivering laddstolpar                                                | -456 970          | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>          | <b>456 970</b>    |
| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 990 399         | 2 523 688         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 97 489            | 149 825           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>2 087 888</b>  | <b>2 673 513</b>  |
| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                   |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                                | 62 224            | 60 425            |
|        | Bredband, kabel-tv                                                    | 15 848            | 15 130            |
|        | Upplupna intäkter, telemast och el mv/laddstolpar                     | 202 278           | 63 858            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 20 663            | 543 709           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>301 013</b>    | <b>683 122</b>    |
| Not 16 | Fond för yttre underhåll                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Fond för yttre underhåll</i>                                       |                   |                   |
|        | Fond för yttre underhåll                                              | 698 825           | 749 867           |
|        | <i>Summa Fond för yttre underhåll</i>                                 | <b>698 825</b>    | <b>749 867</b>    |



**Not 17 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        | 1,27%            | 2026-12-01        | 1 526 135         | 0                           |
| Nordea hypotek      | 3,08%            | 2025-02-26        | 1 502 000         | 15 564                      |
| Nordea hypotek      | 2,83%            | 2025-12-22        | 8 880 000         | 88 800                      |
| Stadshypotek        | 1,19%            | 2026-09-30        | 1 507 712         | 36 112                      |
| Sparbanken Nord     | 4,46%            | 2028-11-27        | 8 791 200         | 88 800                      |
|                     |                  |                   | <b>22 207 047</b> | <b>229 276</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 11 700 135 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 124 912    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 10 382 000 |
| Kortfristig del                                           | 10 506 912 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 229 276    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 917 104    |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,27%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>             |                |                |
| Momsskuld                         | 79 837         | 0              |
| Källskatt, sociala avg, löneskatt | 19 252         | 22 350         |
| Inre fond                         | 762 538        | 869 178        |
| Övriga kortfristiga skulder       | 20 983         | 26 017         |
| <i>Summa Övriga skulder</i>       | <b>882 610</b> | <b>917 545</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 366 589        | 359 197        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 81 490         | 88 396         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 369 416        | 382 445        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>817 495</b> | <b>830 038</b> |

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 Bilen i Piteå, org.nr. 798800-0209

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bilen 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, 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 Bilen 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 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

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Ström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ULF SANDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:11:25



**STINA BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:00:44



**PETER HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:04:05



**HELENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:43:31



**ANDREAS OLOVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:16:10



**BO BRÄNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:13:55



**STAFFAN STRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:25:11



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:47:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**STAFFAN STRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:27:01



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:51:37



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 notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.