



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hasselgården i Lillpite

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hasselgården i Lillpite med säte i PITEÅ org.nr. 716415-9308 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 1991. Föreningens senaste version av stadgar registrerades 2025-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lillpite 13:22	1991-01-01	1991
Lillpite 13:23	1991-01-01	1991
Lillpite 13:24	1991-01-01	1991
Lillpite 13:25	1991-01-01	1991
Lillpite 13:26	1991-01-01	1991

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	746
Totalt 10 objekt		746

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carina Öhman	Ordförande	2008-06-22
Ingegerd Stenström	Ledamot	2017-05-24
Henry Lindström	Ledamot	2008-06-22
Birgitta Lindström	Ledamot	2008-06-22
Anna-Lena Olofsson	Ledamot	2024-08-18
Jenny Rundgren	Ledamot	2022-06-20
Ulla Anita Engström	Suppleant	2021-07-05

I lur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Öhman, Anna-Lena Olofsson och Ingegerd Stenström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingegerd Stenström, Carina Öhman, Birgitta Lindström och Anna-Lena Olofsson.

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

Valberedning har varit: Carina Öhman (sammankallande), Ingegerd Stenström, Henry Lindström, Birgitta Lindström samt Anna-Lena Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs andra beslut av HSB Normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 närmaste åren planerar styrelsen att bygga nya altaner på baksidan om husen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesikning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 juni 2024. Då konstaterades att många stuprörshaljor var övervuxna och hade sjunkit ner. På vissa ställen fattades även stuprörshaljor.

Under 2024 har föreningen införskaffat nya värmepannor till samtliga bostäder.

De senaste åren har följande större underhåll genomförts:



Årtal	Åtgärd
2007	Fiberanslutning
2008	Byte några värmepannor
2012	Målning av fasader
2022	Installerat laddstolpar för elbilar
2024	Byte samtliga värmepannor till bostäderna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostäder överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11.

Föreningen tar ut 2,5% av ett prisbasbelopp vid eventuell andrahandsupplåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	282	305	294	294	340
Skuldsättning, kr/kvm	3 109	3 698	3 759	3 820	3 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 109	3 698	3 759	3 820	3 881
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	577	577	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	579	581	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	432	432	431	432	431
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	106	18	135	169
Soliditet, %	57	53	51	51	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	746 008	0	0	746 008
Underhållsfond, kr	543 494	0	94 000	637 494
S:a bundet eget kapital, kr	1 289 502	0	94 000	1 383 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 764 481	105 533	-94 000	1 776 014
Årets resultat, kr	105 533	-105 533	81 136	81 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 870 014	0	-12 864	1 857 150
S:a eget kapital, kr	3 159 516	0	81 136	3 240 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 870 014
Årets resultat, kr	81 136
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 857 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 857 150
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

431 988

433 302

Summa Rörelseintäkter

431 988

433 302

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-118 432

-143 590

Övriga externa kostnader

Not 4

-23 942

-23 142

Personalkostnader

Not 5

-19 500

-22 082

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

Not 6

-103 574

-90 513

Övriga rörelsekostnader

Not 7

-25 422

0

Summa Rörelsekostnader

-290 871

-279 328

Rörelseresultat

141 117

153 973

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 8

291

6 366

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 9

-60 272

-54 806

Summa Finansiella poster

-59 981

-48 440

Resultat efter finansiella poster

81 136

105 533

Resultat före skatt

81 136

105 533

Årets resultat

81 136

105 533

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 4 911 319 4 334 323

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 11 0 75 992

Summa Materiella anläggningstillgångar

4 911 319 4 410 315

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

800 800

Summa Finansiella anläggningstillgångar

800 800

Summa Anläggningstillgångar

4 912 119 4 411 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 713 436 1 560 115

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 14 442 18 177

Summa Kortfristiga fordringar

727 878 1 578 292

Kassa och bank

Kassa och bank

88 403

Summa Kassa och bank

88 403

Summa Omsättningstillgångar

727 966 1 578 695

Summa Tillgångar

5 640 086 5 989 809



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

746 008

746 008

Fond för yttre underhåll

Not 14

637 494

543 494

Summa Bundet eget kapital

1 383 502

1 289 502

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 776 014

1 764 481

Årets resultat

81 136

105 533

Summa Fritt eget kapital

1 857 150

1 870 014

Summa Eget kapital

3 240 652

3 159 516

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

506 386

1 786 973

Summa Långfristiga skulder

506 386

1 786 973

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 812 973

971 526

Leverantörsskulder

3 637

6 876

Skatteskulder

9 900

7 911

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

4 086

12 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

62 452

44 300

Summa Kortfristiga skulder

1 893 048

1 043 321

Summa Skulder

2 399 434

2 830 294

Summa Eget kapital och skulder

5 640 086

5 989 810

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	141 117	153 973
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	103 574	90 513
---------------	---------	--------

Övriga justeringar	0	0
--------------------	---	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103 574	90 513
---	---------	--------

Erhållen ränta	291	6 366
----------------	-----	-------

Erlagd ränta	-58 464	-54 836
--------------	---------	---------

Betald inkomstskatt	0	0
---------------------	---	---

Övriga poster	0	0
---------------	---	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

186 518	196 017
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 646	4 131
--	--------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 472	-16 541
---	-------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 827	-12 410
---	-------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

188 345	183 607
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	0	0
-----------------------	---	---

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-604 578	-75 992
---	----------	---------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-604 578	-75 992
--	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
--	---	---

Erhållna koncernbidrag	0	0
------------------------	---	---

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-439 140	-45 640
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
---	---	---

Förändring av checkräkningskredit	0	0
-----------------------------------	---	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-439 140	-45 640
---	----------	---------

Årets kassaflöde

-855 374	61 975
----------	--------

Likvida medel vid årets början	1 559 338	1 497 363
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	703 964	1 559 338
------------------------------	---------	-----------

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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

1 894 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	430 584	430 584
	Övriga primära intäkter	1 404	2 718
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	431 988	433 302
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	431 988	433 302

I årsavgifter ingår endast årsavgifterna för bostadsrätter. Alla boende har egna avtal för el, vatten, värme och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-10 413	-8 182
	Reparationer	-1 575	-11 112
	Planerat underhåll	0	-31 628
	Sophämtning	-13 664	-12 699
	Fastighetsförsäkring	-20 332	-19 163
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 625	-37 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-24 824	-23 398
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-118 432	-143 590

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	0	-4 264
	Administrationskostnader	0	-246
	Extern revision	-11 375	-9 500
	Medlemsavgifter	-7 000	-7 000
	Föreningsverksamhet	-2 180	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 388	-2 132
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-23 942	-23 142

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-10 500	-10 800
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Vicevärdsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-3 000	-5 282
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-19 500	-22 082
	Vicevärd har varit Jan-Erik Berglund		
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	-97 494	-84 433
	Avskrivning på markanläggning	-6 080	-6 080
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-103 574	-90 513
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering gamla värmepannor	-25 422	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-25 422	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>		
	Ränteintäkter placeringar	0	6 319
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	291	47
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	291	6 366
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	-59 988	-54 712
	Övriga räntekostnader	-284	-94
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-60 272	-54 806

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 949 071	7 949 071
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 176 437	1 176 437
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	91 200	91 200
	Nya värmpannor	705 992	0
	Utrangering gamla värmepannor	-30 683	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	9 892 017	9 216 708
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 432 385	-1 341 872
	Årets avskrivningar	-103 574	-90 513
	Återförda avskrivningar	5 261	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 530 698	-1 432 385
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-3 450 000	-3 450 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-3 450 000	-3 450 000
	Utgående redovisat värde	4 911 319	4 334 323
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 747 000	4 238 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 625 000	750 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	7 372 000	4 988 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 352 000	8 352 000
	Varav i eget förvar	-5 367 000	-5 367 000
	Ställda säkerheter	2 985 000	2 985 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Påbörjat inköp värmepannor	75 992	0
	Årets inköp värmepannor	630 000	75 992
	Omklassificering till byggnad	-705 992	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	75 992
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	703 876	1 558 935
	Övriga fordringar	9 560	1 180
	Summa Övriga fordringar	713 436	1 560 115

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	14 442	13 112
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 065
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 442	18 177

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	637 494	543 494
Summa Fond för yttre underhåll	637 494	543 494

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Nord	4,95%	2027-02-27	532 386	26 000
Sparbanken Nord	1,86%	2025-09-27	1 786 973	19 640
			2 319 359	45 640
Långfristig del			506 386	
Nästa års amortering av långfristig skuld			26 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 786 973	
Kortfristig del			1 812 973	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			45 640	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			182 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	8 622
Inre fond	4 086	4 086
Summa Övriga skulder	4 086	12 708

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	30 439	28 943
Upplupna räntekostnader	4 313	2 505
Övriga upplupna kostnader	27 700	12 852
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 452	44 300

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.

Piteå 2025 - 04 - 30



Carina Öhman



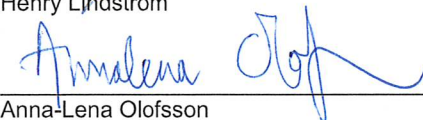
Birgitta Lindström



Henry Lindström



Jenny Rundgren

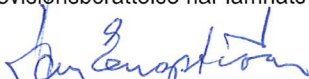


Anna-Lena Olofsson



Ingegerd Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 10



Jan Håkan Oskar Engström
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hasselgården i Lilpite, org.nr. 716415-9308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hasselgården i Lilpite 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 revisionssed 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:

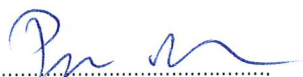
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

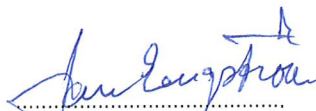
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 250510



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Engström
Av föreningen vald revisor