



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Chauffören i Piteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Chauffören i Piteå med säte i Piteå org.nr. 798800-0217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Chauffören 2	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i G:ensidige försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lokaler/förråd	537
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 836
28	garageplatser	403
60	p-platser	0

Totalt 212 objekt **7 776**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 23 st 2 rok, 64 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Lundberg	Ordförande	2024-06-26	
Magnus Lundberg	Ordförande (avgått)	2017-08-17	2024-06-26
Tommy Öhrman	Ledamot	2024-06-26	
Viola Lundberg	Ledamot	2020-07-16	
Peter Hansson	HSB Ledamot	2018-02-01	
Vivi-Anne Brunström	Ledamot	2023-06-08	
Samuel Sandström	Ledamot	2023-06-08	
Sonny Hällsten	suppleant	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samuel Sandström.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viola Lundberg, Lars Lundberg, Vivi-Anne Brunström och Samuel Sandström.

Revisorer har varit: Fredrik Öberg (ordinarie) och Roger Stenberg (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christoffer Kamlund (sammankallande), Monika Stolz samt Magnus Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2024. Då konstaterades att föreningen kommer byta ut 13 st entédörrar på Storgatan, Åkargatan och Parkgatan för att spara energi- och underhållskostnader.

De närmaste åren planerar styrelsen att bland annat byta ut lägenhetsdörrar och några källardörrar. Vidare planerar styrelsen att underhålla radiatorer i bostäderna, målning av socklar på fastigheterna samt målning av trapphus.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Underhåll lokaler
2002	Underhåll el, fasad/tegel
2002-2003	Stambyte
2007	Byte plåtskarvar tak
2012	Kulvertbyte, underhåll ventilation
2014	Underhåll fönsterbeklädning
2016	Byte utrustning i tvättstuga, byte armaturer i trapphus
2018	Carportar, markarbete asfaltering, byte armaturer i trapphus, nytt låssystem
2018-2019	Nya balkonger
2022	Nytt tak
2023-2024	Nya laddstolpar, ny elmatning till Åkargatan
2024	Återställning markytor, asfaltering och grönytor, ny matarkabel till Parkgatan 6A, 8A och 8B

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Under året har föreningen haft en gårdsgrupp där Monica Stoltz varit ansvarig.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	186	179	155	147	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 959	3 007	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 366	3 421	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	193	189	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	764	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	764	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 988	5 748	5 420	5 306	5 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	553	573	166	351	425
Soliditet, %	21	20	18	18	17

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat i ka.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	274 225	0	0	274 225
Undermålsfond, kr	1 483 186	0	33 097	1 516 282
S:a bundet eget kapital, kr	1 757 411	0	33 097	1 790 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 817 071	573 074	-33 097	4 357 048
Årets resultat, kr	573 074	-573 074	552 711	552 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 390 145	0	519 614	4 909 759
S:a eget kapital, kr	6 147 556	0	552 711	6 700 266

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skatt med 150 903 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	4 390 145
Årets resultat, kr	552 711
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 909 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 909 759
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 987 948	5 747 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 373	189 734
Summa Rörelseintäkter		6 113 322	5 937 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 335 197	-3 202 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 641	-257 504
Personalkostnader	Not 6	-746 513	-817 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-741 920	-756 844
Summa Rörelsekostnader		-5 185 271	-5 034 059
Rörelseresultat		928 051	903 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 875	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-377 215	-331 196
Summa Finansiella poster		-375 340	-330 128
Resultat efter finansiella poster		552 711	573 074
Resultat före skatt		552 711	573 074
Årets resultat		552 711	573 074

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 860 954	27 610 834
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	158 719	218 521
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 229 476
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 019 673	29 058 831

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	200 000	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		200 500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 220 173	29 059 331

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 024	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 716 438	1 964 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	248 786	179 368
Summa Kortfristiga fordringar		2 969 248	2 144 090

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	200 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank		818 694	45 993
Summa Kassa och bank		818 694	45 993

Summa Omsättningstillgångar

3 787 942 2 390 083

Summa Tillgångar

32 008 115 31 449 414

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

274 225

274 225

Fond för yttre underhåll

Not 17

1 516 282

1 483 186

Summa Bundet eget kapital

1 790 507

1 757 411

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 357 048

3 817 071

Årets resultat

552 711

573 074

Summa Fritt eget kapital

4 909 760

4 390 145

Summa Eget kapital

6 700 267

6 147 556

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

20 361 905

19 738 971

Summa Långfristiga skulder

20 361 905

19 738 971

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 648 138

3 644 644

Leverantörsskulder

726 836

320 192

Skatteskulder

11 982

7 800

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

701 139

683 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

857 848

907 114

Summa Kortfristiga skulder

4 945 944

5 562 887

Summa Skulder

25 307 849

25 301 858

Summa Eget kapital och skulder

32 008 115

31 449 414

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	928 051	903 202
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	741 920	756 844
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	741 920	756 844
Erhållen ränta	1 875	1 068
Erlagd ränta	-378 222	-324 034
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 293 624	1 337 080
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 161	-161 233
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	384 125	-19 073
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	389 286	-180 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 682 910	1 156 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	297 237	-1 332 350
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-200 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	97 237	-1 332 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	900 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-373 572	-373 553
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-373 572	526 447
Årets kassaflöde	1 406 575	350 871
Likvida medel vid årets början	2 014 527	1 663 655
Likvida medel vid årets slut	3 421 103	2 014 527

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 537 152	4 405 152
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204 046	148 009
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	153 355	150 605
	Årsavgift balkonger	520 200	520 200
	Hyror lokaler	145 440	144 114
	Hyror garage och parkeringsplatser	396 692	396 700
	Ei garage, p-plats	38 996	0
	Hyror övrigt	42 480	42 480
	Övriga primära intäkter	38 417	22 055
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 076 778	5 829 315
	Hysesbortfall	-88 830	-81 787
	<i>Summa</i>	-88 830	-81 787
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 987 948	5 747 528

I årsavgifterna ingår årsavgifter bostadsrätter kall- och varmvatten samt värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Lönebidrag	81 264	87 972
	Övriga sekundära intäkter	44 109	101 762
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	125 373	189 734

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-318 083	-261 577
	Snö och halk-bekämpning	-200 775	-252 264
	Reparationer	-214 583	-185 452
	Planerat underhåll	-150 903	-59 604
	Försäkringsskador	-3 600	-2 024
	Ei	-380 849	-467 554
	Uppvärmning	-846 776	-777 162
	Vatten	-275 864	-228 008
	Sophämtning	-210 565	-233 029
	Fastighetsförsäkring	-157 875	-154 117
	Kabel-TV och bredband	-184 300	-182 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 230	-184 048
	Förvaltningsavtalskostnader	-182 798	-198 583
	Övriga driftkostnader	-19 995	-16 764
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 335 197	-3 202 659

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra anläggningstillgångar	-76 245	-36 706
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-116 160	-113 449
	Administrationskostnader	-72 018	-24 810
	Extern revision	-16 625	-13 000
	Medlemsavgifter	-43 416	-42 520
	Föreningsverksamhet	-8 797	-7 014
	Övriga förvaltningskostnader	-28 378	-20 005
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-361 641	-257 504
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 864	-58 626
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Vicevärd	-24 000	-24 000
	Löner och övriga ersättningar	-404 435	-423 826
	Sociala avgifter	-140 021	-160 029
	Uttagsbeskattning	-80 327	-109 201
	Pensionskostnader och förpliktelser	-14 254	-30 292
	Övriga personalkostnader	-11 612	-6 079
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-746 513	-817 053
	Vicevärd har varit Christoffer Kamlund		
Not 7	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	-666 535	-695 081
	Avskrivning på markanläggning	-15 583	-14 328
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-59 802	-47 434
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-741 920	-756 844
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 875	1 068
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 875	1 068

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	-376 470	-331 096
	Övriga räntekostnader	-745	-100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-377 215	-331 196
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 993 568	41 993 568
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 660	195 660
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	491 493	491 493
	Laddstolpar	506 426	0
	Asfaltering och grönarbete	425 813	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 612 960	42 680 721
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 069 887	-14 360 478
	Årets avskrivningar	-682 119	-709 409
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 752 006	-15 069 887
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 860 954	27 610 834
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 444 000	1 444 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	753 000	753 000
	<i>Summa</i>	59 797 000	59 797 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 300 000	24 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 300 000	24 300 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 283 122	1 180 248
	Årets investeringar	0	102 874
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 283 122	1 283 122
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 064 601	-1 017 167
	Årets avskrivningar	-59 802	-47 434
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 124 404	-1 064 601
	<i>Utgående redovisat värde</i>	158 719	218 521

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
---	--	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	1 229 476	0
Bidrag NVV laddstolpar	-723 050	1 229 476
Omklassificering till byggnad	-506 426	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 229 476

Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Andra långfristiga fordringar</i>			
--------------------------------------	--	--	--

Ingående värde andra långfristiga fordringar	0	0
Handelsbanken korträntafond	200 000	0
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	200 000	0

Handelsbanken Kortränta fond marknadsvärde 259 580,44kr 2024-12-31 Schablonintäkt 996 kr Inkomstskatt 20,6% på schablonintäkt 205kr

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	2 602 408	1 768 535
Övriga fordringar	114 030	196 127
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 716 438	1 964 662

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Förutbetald försäkring	52 463	52 989
Upplupna intäkter fakturering	109 693	83 698
Förutbetald kabel tv, bredband	21 553	20 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 078	22 103
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	248 786	179 368

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

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Handelsbanken korträntafond	0	200 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	200 000

Kortfristig placering har omklassificerats till långfristig fordran 2024.

Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

<i>Fond för yttre underhåll</i>			
---------------------------------	--	--	--

Fond för yttre underhåll	1 516 282	1 483 186
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 516 282	1 483 186

Not 18 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	1,26%	2026-09-30	1 599 951	38 324
Stadshypotek	4,25%	2025-01-13	1 407 334	32 728
Stadshypotek	1,39%	2026-12-01	9 069 500	48 500
Nordea	1,15%	2026-09-16	9 069 500	194 000
Stadshypotek	3,75%	2025-03-18	900 000	0
Stadshypotek	2,84%	2026-10-30	963 758	60 000
			23 010 043	373 552
Långfristig del			20 361 885	
Nästa års amortering av långfristig skuld			340 824	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 307 334	
Kortfristig del			2 648 158	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			373 552	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 494 208	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,61%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	85 522	0
Källskatt	19 979	24 325
Inre fond	592 954	655 724
Övriga kortfristiga skulder	2 683	3 088
<i>Summa Övriga skulder</i>	701 139	683 137

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	522 593	481 482
Upplupna räntekostnader	33 878	34 885
Övriga upplupna kostnader	301 378	390 747
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	857 848	907 114

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 Brf Chauffören i Piteå, org.nr. 798800-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Chauffören 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Öberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:04:54



PETER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:45:45



SAMUEL SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 23:08:50



TOMMY ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:38:42



VIVI-ANNE BRUNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:18:11



VIOLA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:49:20



FREDRIK ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:47:18



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:59:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FREDRIK ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:46:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:57:15



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.