



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Torpgläntan i Piteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torpgläntan i Piteå med säte i PITEÅ org.nr. 716415-9092 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Piteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Munksund 29:173	1990-01-01	1990
Munksund 29:174	1990-01-01	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	garageplatser	0
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 848
8	p-platser laddplatser	0
60	p-platser motorvärmare	0
Totalt 208 objekt		6 848

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 44 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Vainikainen	Ordförande (avgående 2024)	2022-05-19	2024-05-24
Lina Salmi Ögren	Ordförande	2024-05-24	
Elisabet Pettersson	Ledamot	2024-05-24	
Jeanette Berglund	Ledamot	2024-05-24	
Mia Öberg	Ledamot	2022-05-19	
Karin Lindgren	Ledamot	2024-05-24	
Anton Sällström	HSB Ledamot	2024-11-04	
Inger Salmi	Suppleant	2024-05-24	
Thea Määttä	Suppleant	2024-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lina Salmi Ögren, Mia Öberg, Karin Lindgren, Inger Salmi och Thea Määttä.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mia Öberg och Lina Salmi Ögren.

Revisorer har varit: Lars-Erik Samuelsson (ordinarie) och Ann-Katrin Karlsson (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Berg (sammanställande) samt Göran Dahlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs andra beslut gällande nya HSB Normal stadgar. Till stämman hade en motion inkommit avseende farthinder till området. Stämman beslutade att bifalla motionen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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. Underhållsplanen uppdateras årligen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i november 2024. Då konstaterades bristande brandskydd i hus med källar/tvättstugor samt gemensamhetslokaler. Arbete för att åtgärda bristen har påbörjats. Därtill även arbete med skyltning av utrymningsvägar. Under året har föreningen påbörjat underhållsarbetet avseende detta. Vidare har föreningen underhållit lekplatsen, bland annat en gungställning som hade underhållsbehov enligt besiktningsprotokoll.

Under året har tallar i området avverkats i syfte att förlänga takens- och hängrännornas livslängd. Föreningen har även införskaffat farthinder för att öka säkerheten i området.

De närmaste åren planerar styrelsen fortsätta det påbörjade arbetet med byte av LED armaturer och rörelsesensorer i fastigheternas gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Under året har Lina Salmi Ögren varit ansvarig för hemsidan, nyhetsbrev, administration, inköp och ta in offerter samt möta tredje part.

Mia Öberg har varit ansvarig för övernattningslokal och samlingslokal.

Jeanette Berglund har haft kontinuerlig översyn av fastigheter, nyckelhantering, brandvarnare, förbrukningsmaterial och dylikt.

Elisabet Pettersson har varit primär kontakt på plats för tredje part.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	226	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 425	3 356	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 425	3 356	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	206	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	761	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	870	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 955	5 715	5 609	5 603	5 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	586	788	-367	190
Soliditet, %	42	41	39	37	37

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 226 008	0	0	5 226 008
Underhållsfond, kr	6 232 536	0	2 000	6 234 536
S:a bundet eget kapital, kr	11 458 544	0	2 000	11 460 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 687 411	585 681	-2 000	6 271 092
Årets resultat, kr	585 681	-585 681	172 369	172 369
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 273 092	0	170 369	6 443 461
S:a eget kapital, kr	17 731 636	0	172 369	17 904 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 000 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	6 273 092
Årets resultat, kr	172 369
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 443 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 443 461
------------------------------------	------------------

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	5 955 299	5 740 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	620
Summa Rörelseintäkter		5 955 299	5 740 739

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 423 608	-3 322 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 399	-137 073
Personalkostnader	Not 6	-157 091	-139 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 306 925	-829 966
Summa Rörelsekostnader		-5 128 022	-4 428 646

Rörelseresultat

827 277 **1 312 093**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 214	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-723 122	-726 990
Summa Finansiella poster		-654 908	-726 412

Resultat efter finansiella poster

172 369 **585 681**

Resultat före skatt

172 369 **585 681**

Årets resultat

172 369 **585 681**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	38 537 012	39 833 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	10 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 537 012	39 843 937

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	2 467 518	2 700 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 468 018	2 700 500

Summa Anläggningstillgångar

41 005 030

42 544 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 405 860	829 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	221 868	196 584
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 627 728	1 026 132

Summa Omsättningstillgångar

1 627 728

1 026 132

Summa Tillgångar

42 632 758

43 570 569



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 226 008	5 226 008
Fond för yttre underhåll	Not 16	6 234 536	6 232 536
Summa Bundet eget kapital		11 460 544	11 458 544

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 271 092	5 687 411
Årets resultat		172 369	585 681
Summa Fritt eget kapital		6 443 461	6 273 092

Summa Eget kapital

17 904 005 **17 731 636**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 989 335	17 185 222
Summa Långfristiga skulder		13 989 335	17 185 222

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 464 222	7 370 335
Leverantörsskulder		360 173	398 612
Skatteskulder		16 292	13 035
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	109 378	38 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	789 353	833 719
Summa Kortfristiga skulder		10 739 418	8 653 712

Summa Skulder

24 728 753 **25 838 934**

Summa Eget kapital och skulder

42 632 758 **43 570 569**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 827 277 1 310 999

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 306 925 829 966

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 306 925 829 966**

Erhållen ränta 696 578

Erlagd ränta -725 684 -733 669

Övriga poster 67 518 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 476 732 1 407 875***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 15 572 -161 540

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 991 173 530

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **17 563 11 990****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 494 296 1 419 865****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -222 312

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 232 482 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **232 482 -222 312****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 102 000 -1 102 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 102 000 -1 102 000****Årets kassaflöde****624 778 95 553****Likvida medel vid årets början** **771 535 675 983****Likvida medel vid årets slut** **1 396 313 771 535**

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.

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 16 024 067 kr

Förändring jämfört med föregående år -81 326 kr

(Schablonintäkt för SEB kortfräntefond samt vinst vid försäljning av andelar. Beskattnings 20,6%)

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	4 991 280	4 893 072
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	325 638	221 841
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	224 916	224 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	354 240	353 130
	Hyror förbrukningsbaserad	38 689	25 878
	Övriga primära intäkter	36 537	40 379
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 971 299	5 759 216
	Hysesbortfall	-16 000	-19 096
	<i>Summa</i>	-16 000	-19 096
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 955 299	5 740 120

I årsavgifter 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>		
	Övriga sekundära intäkter	0	620
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	620

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-271 115	-184 344
	Snö och halk-bekämpning	-162 135	-207 597
	Reparationer	-386 811	-424 401
	Planerat underhåll	-105 000	-134 304
	El	-469 683	-479 021
	Uppvärmning	-699 704	-655 063
	Vatten	-339 823	-273 426
	Sophämtning	-180 861	-218 377
	Fastighetsförsäkring	-158 143	-154 374
	Kabel-TV och bredband	-233 034	-233 514
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 440	-139 832
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 633	-218 279
	Övriga driftkostnader	-46 226	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 423 608	-3 322 530

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 444	-17 049
	Administrationskostnader	-64 269	-32 713
	Extern revision	-16 250	-30 750
	Radonmätning	-65 500	0
	Medlemsavgifter	-30 400	-30 400
	Föreningsverksamhet	-12 645	-3 886
	Övriga förvaltningskostnader	-45 891	-22 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-240 399	-137 073
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 475	-103 354
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-1 512	0
	Sociala avgifter	-34 104	-30 523
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 091	-139 077
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	-1 296 425	-808 966
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 500	-21 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 306 925	-829 966
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>		
	Vinst vid försäljning av fonder	67 518	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	696	578
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	68 214	578
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	-719 832	-723 027
	Övriga räntekostnader	-3 290	-3 963
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-723 122	-726 990

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 240 724	76 018 412
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 582 340	2 582 340
	Årets investeringar	0	222 312
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	78 823 064	78 823 064
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 248 660	-10 439 694
	Årets avskrivningar	-1 296 425	-808 966
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 545 085	-11 248 660
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-27 740 967	-27 740 967
	Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-27 740 967	-27 740 967
	Utgående redovisat värde	38 537 012	39 833 437
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 200 000	43 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 385 000	8 385 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	51 585 000	51 585 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 543 000	70 543 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	70 543 000	70 543 000

Ökad avskrivningskostnad från 2024 pga. korrigering av anläggningsregister, nedskrivning. Nu är en genomsnittlig avskrivning på 1,7% (2,67% anskaffningsvärdet efter nedskrivning).

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	206 117	206 117
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	206 117	206 117
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-195 617	-174 617
	Årets avskrivningar	-10 500	-21 000
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-206 117	-195 617
	Utgående redovisat värde	0	10 500

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	SEB korräntefond SE	2 700 000	2 700 000
	Försäljning andelar	-300 000	0
	Vinst vid försäljning andelar	67 518	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	2 467 518	2 700 000
	SEB korräntefond marknadsvärde 2024-12-31, 3 289 118,86kr. Schablonintäkt 13 807,64kr.		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 396 313	771 535
	Skattekonto, momsfordran	9 547	57 783
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 405 860	829 318
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	52 537	53 080
	Telenor	45 862	45 495
	Förvaltartjänst Riksbyggen	0	30 463
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 469	67 546
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	221 868	196 584
Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	6 234 536	6 232 536
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	6 234 536	6 232 536

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>
Swedbank	3,54%	2027-04-23	8 540 000	280 000
Swedbank	3,02%	2026-09-25	6 268 335	539 000
Swedbank	3,23%	2025-04-25	8 645 222	283 000
			23 453 557	1 102 000

Långfristig del	13 989 335
Nästa års amortering av långfristig skuld	819 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 645 222
Kortfristig del	9 464 222
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 102 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 408 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	0
Soc avgifter och källskatt	70 071	0
Inre fond	37 809	37 802
Övriga kortfristiga skulder	1 498	209
<i>Summa Övriga skulder</i>	109 378	38 011

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	515 295	451 441
Upplupna räntekostnader	100 235	102 797
Övriga upplupna kostnader	173 823	279 481
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	789 353	833 719

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 Torpgläntan i Piteå, org.nr. 716415-9092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torpgläntan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Torpgläntan 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Samuelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LINA SALMI ÖGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:59:54



ANTON SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:32:22



MIA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 23:14:57



JEANETTE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:07:58



ELISABET PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:35:47



KARIN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:26:06



LARS-ERIK SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:49:20



ANN-KATRIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:08:06



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:04:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS-ERIK SAMUELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:44:16



ANN-KATRIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:08:40



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:04:07



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.